

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism**

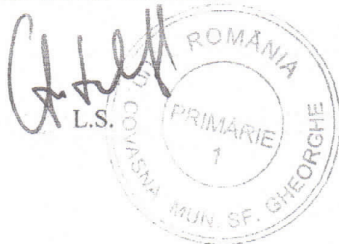
Nr.: 44 An: 2017

de la data de 09.02.2018 pana la data de 08.02.2019

Cu Conditia:

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar
ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS



Secretar
KULCSÁR Tünde-ILDIKÓ

Arhitect-sef
BIRTALAN ERZSÉBET CSILLA

Data prelungirii valabilității: 17.01.2018

Achitat taxa de 47,34 lei, conform Chitanței nr. 3535 din 16.01.2018

Transmis solicitantului la data de direct/prin poșta.

An primit 2 exemplare

Klára Boros Attila gab

ROMANIA
Judetul COVASNA
PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Nr. 44 din 09.02.2017

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 44 din 09.02.2017

În scopul: **ÎNTOCMIRE PUZ - ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII -
STR.PÂRÂULUI**

Ca urmare a Cererii adresate de **WENZL-BOGYÓ ATTILA, POPA C. SAROLTA, SZUCS
TIBOR ATTILA**

cu domiciliul/sediul în județul **COVASNA** municipiul/orașul/comuna **SFÂNTU GHEORGHE**
satul _____, sectorul _____, cod poștal **520038**, str. **ROMULUS CIOFLEC**
nr. **5** bl. **10**, sc. **C**, et. **2**, ap. **18**, telefon/fax **0740334414** / _____, email _____
înregistrată la nr. **5958** din **02.02.2017**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **COVASNA**
municipiul/orașul/comuna **SFÂNTU GHEORGHE** satul _____, sectorul _____
cod poștal **520033**, str. **PÂRÂULUI**

nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____

sau identificat prin **Plan de încadrare în zona vizat de O.C.P.I**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **6** / **1995**
faza **PUG/PUZ/PUD**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean / Local Sfântu Gheorghe
nr. **27** / **01.02.2016**

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
republicată, cu modificările și completările ulterioare,

S E C E R T I F I C Ă

1. REGIMUL JURIDIC:

Nr. CF: **37779, 38945, 26764**

Nr. Top **37779, 38945, 26764**

IMOBIL PROPRIETATE PERSONALA, SITUAT ÎN INTRAVILAN NEREGLEMENTAT

2. REGIMUL ECONOMIC:

**ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII
FOLOSINTA ACTUALA TEREN ARABIL**

3. REGIMUL TEHNIC:

INTOCMIRE PUZ PENTRU „ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII - STR. PÂRÂULUI”
DOCUMENTATIA SE VA ÎNTOCMII CONFORM PREVEDERILOR LEGII NR. 350/2001
PRIVIND AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI CU MODIFICARILE SI
COMPLETARILE ULTERIOARE SI CONFORM AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR.
13/14.11.2016 APROBAT CU H.C.L. 328/24.11.2016.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE a documentațiilor de urbanism și a
regulamentelor locale aferente (art.31, alin.d din Legea nr.350/2001, .republicat și actualizat):

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

ÎNTOCMIRE PUZ - ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII - STR.PÂRÂULUI

Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

**Certificatul de urbanism NU ține loc de autorizație de construire/desființare
și NU conferă dreptul de a executa lucrări de construcții**

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții -de
construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:
AGENTIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA - BULEVARDUL GEN.GRIGORE BĂLAN, NR.10

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CCE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor
proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva
Consiliului și Parlamentului European 2003/353CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor
planuri și programe în legătura cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul
la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică
solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca acesta să analizeze și să decidă
după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiție publice/private în lista proiectelor supuse evaluării
impactului asupra mediului

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu
se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea
executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea
competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării
opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord
cu rezultatele consultării publice

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea
competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării
efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale se va emite actul administrativ al autorității
competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor
investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice
competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare
a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are
obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz:

☐ P.A.C.

☐ P.O.E.

☐ P.O.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☒ alimentare cu apă

☒ gaze naturale

Alte avize/acorduri:

☒ canalizare

☒ telefonizare

☒ securitate la incendiu

☒ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☒ protecția civilă

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

☒ sănătatea populației

d.2) avize și acorduri privind:

☐ Verificare la toate cerințele funcționale de calitate

☐ aviz proiectant inițial

☐ acordul proprietarilor

☒ Documentație topografică vizată de O.C.P.I. Covasna, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate

ale acestora:

-AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI

-AVIZ GOSPODARIREA APELOR S.G.A. COVASNA

d.4) studii de specialitate

-STUDIU GEOTEHNIC

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

Primar
ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS

Secretar
KULCSÁR TÜNDE-ILDIKÓ



Arhitect-sef
BIRTALAN ERZSÉBET CSILLA

Întocmit
Rákosi Ildikó

Achitat taxa de: 157.80 lei, conform Chitanței nr. 8827 din 02.02.2017

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de _____

Handwritten signature



Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe • Sepsiszentgyörgy Polgármesteri Hivatala

**DIRECȚIA URBANISM
ARHITECT - ȘEF**

Ca urmare a cererii adresate de d-na **Domahidi Ildikó** cu sediul/domiciliul în județul **Covasna**, Municipiul **Sfântu Gheorghe**, cod poștal **520023**, str. **Pescarilor**, nr. **1**, bl., sc., et. - , ap. , telefon/fax **0740020144**, e-mail, înregistrată la nr. **8702** din **13.02.2018**,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 (actualizată) privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ
Nr. 1 din 02.03.2018**

pentru elaborare plan urbanistic zonal pentru „**Zonă de locuințe și servicii**” strada **Pârâului**,
Municipiul Sfântu Gheorghe.

generat de imobilul: - CF nr. **26764** Municipiul Sfântu Gheorghe, nr. cad. 26764;
- CF nr. **38945** Municipiul Sfântu Gheorghe, nr. cad. 38945;
- CF nr. **37779** Municipiul Sfântu Gheorghe, nr. cad. 37779

Inițiator: **Wenzl-Bogyó Attila și proprietarii**

Proiectant general: **B.I.A. Domahidi Ildikó**

Subproiectant: -

Specialist cu drept de semnătură RUR: **-arh. Domahidi Ildikó;**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

- limita nordică –**drum reglementat prin PUZ aprobat;**
- limita estică –**drum de exploatare agricolă;**
- limita sud –**teren cu categoria de folosință “arabil”, înscris în CF nr.38414 Municipiul Sfântu Gheorghe;**
- limita vestică –**dig pârâul Sâmbrezii;**
- suprafață PUZ: **S= 16000 mp;**

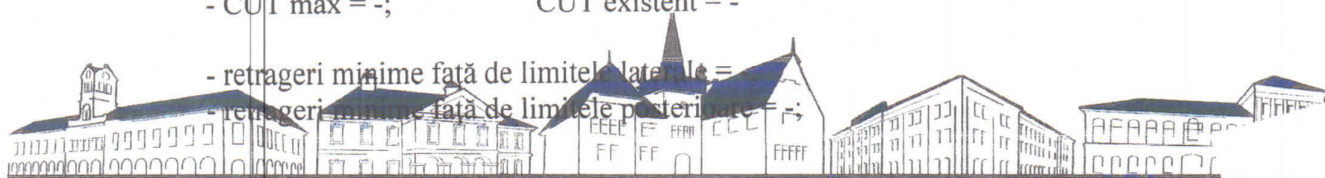
Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

- funcțiuni predominante: - **industrie și servicii nereglementat, cu restricție de construire până la aprobarea unei documentații de urbanism.**

- H max = - ; H existent = -
- POT max = - ; POT existent = -
- CUT max = - ; CUT existent = -
- retrageri minime față de limitele laterale = -;
- retrageri minime față de limitele posterioare = -;

- funcțiuni complementare: -;
- H max = -; H existent = -
- POT max = -; POT existent = -
- CUT max = -; CUT existent = -

- retrageri minime față de limitele laterale = -;
- retrageri minime față de limitele posterioare = -;





Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe • Sepsiszentgyörgy Polgármesteri Hivatala

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- funcțiuni predominante: - **zonă de locuințe și servicii:**
- **construcții: locuințe individuale mici;**
- regim de înălțime max = S+P+2
- H max = 12 m;
- POT max = **40%**;
- CUT max = **1,35**;
- retrageri minime față de limitele laterale = H streășină/2;
- retrageri minime față de limitele posterioare = H streășină/2;
- circulații și accese: **drumuri, platforme pietonale, parcuri de incintă, zonă verzi conform Planului de reglementări A-02;**
- echipare tehnico-edilitară: conform Planului de rețele edilitare A-03;

Toate lucrările de infrastructură cad în sarcina investitorului.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 15.02.2018 se avizează favorabil/~~cu condiții nefavorabil~~ Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

FĂRĂ CONDIȚII

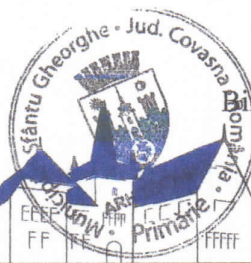
Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și inițiatorul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 (actualizată) privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

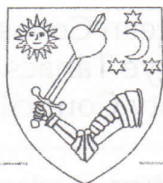
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 44 din 09.02.2017, emis de Primăria municipiului Sfântu Gheorghe.



Arhitect-șef,
Birtalan Erzsébet-Csilla



Arhitect șef
Főépítész
Chief Architect



Consiliul Județean Covasna
Kovászna Megye Tanácsa
Covasna County Council

PRIMĂRIA
Municipiului Sf. Gheorghe
Nr. 45586
Zilă 27 luna 07 anul 2018

AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF pentru PLAN URBANISTIC ZONAL

ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL JUDEȚEAN
Nr. 2451 din 25.04.2018.

Arhitect-șef

Spre știință: Primăria Municipiului Sf. Gheorghe

Ca urmare a cererii adresate de **WENZL-BOGYÓ ATTILA, POPA C. SAROLTA, SZÜCS TIBOR ATTILA ȘI DÂN TÜNDE**, cu domiciliul/sediul în județul COVASNA, municipiul/orașul/comuna SFÂNTU GHEORGHE, satul -, sectorul -, cod poștal 520038, str. ROMULUS CIOFLEC, nr. 5, bl. 10, sc. C, et. 2, ap.18, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată cu nr. 2451 din 14.03.2018,

în baza concluziilor consemnate în procesul verbal din 28.03.2018 al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a avizelor emise de instituțiile competente, respectiv:

- Certificatul de urbanism nr. 44 din 09.02.2017, eliberat de Primăria Municipiului Sf. Gheorghe;
- Avizul de oportunitate nr. 13 din 14.11.2016 aprobat de primarul Municipiului Sf. Gheorghe;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sf. Gheorghe nr. 328/2016, privind aprobarea avizului de oportunitate nr. 13/14.11.2016;
- Aviz nr. 1 din 02.03.2018 emis de primăria municipiului Sf. Gheorghe, Direcția Urbanism;
- Decizia etapei de încadrare nr. 39 din 19.06.2017 a Agenției pentru Protecția Mediului Covasna;
- Avizul de gospodărire a apelor emis de ABA Olt – SGA Covasna cu nr. 27 din 16.06.2017;
- Avizul de amplasament favorabil nr. 70601706093 din 02.10.2017 eliberat de SC ELECTRICA S.A.;
- Notificarea ASSP - Direcția de Sănătate Publică Covasna nr. 2188/2134 din 15.05.2017;
- Avizul S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. nr. 50-CV din 25.05.2017;
- Avizul DISTRIGAZ SUD REȚELE nr. 311565792 din 05.06.2017;
- Avizul Gospodărie Comunală S.A. Sf. Gheorghe nr. 6642 din 23.05.2017;
- Avizul Ministerului Afacerilor Interne – ISU Mihai Viteazul al Județului Covasna nr. 2229154 din 20.05.2017;

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ FAVORABIL

Nr. 10 din 25.04.2018

pentru Planul urbanistic zonal: **ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI SERVICII (nr. proiect 21/2017)**

generat de imobilul situat în județul Covasna, orașul Sf. Gheorghe, extras CF nr. 37779, 38945, 26764 și 34082 Sf. Gheorghe.

Inițiator: **WENZL-BOGYÓ ATTILA, POPA C. SAROLTA, SZÜCS TIBOR ATTILA, DÂN TÜNDE**

Proiectant general B.I.A. Domahidi Ildikó;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Domahidi Ildikó;

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.: zona studiată se află intravilanul municipiului Sf. Gheorghe, cu următoarele vecinătăți: nord – drum reglementat prin PUZ avizat, est – drum propus pentru modernizare, sud – parcelă în extravilan și vest – digul pâraului Sâmbrezii. Suprafață studiată – 16.000 mp.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse conform aviz de oportunitate și certificat de urbanism, asumate de proiectant:

- funcțiune principală propusă: zonă de locuințe și servicii (locuințe individuale mici, clădiri pentru servicii, comerț, birouri, cabinete); funcțiuni complementare: anexe gospodărești de tip urban, zonă de circulații, zonă spații verzi, lucrări tehnico-edilitare;
- regim de construire: maxim P+2+M, cu subsol dacă natura terenului permite; înălțime maximă a construcțiilor la cornișă: 9 m de la cota terenului amenajat, înălțime maximă a coamei 15 m;
- POT max. = 40 %; - CUT max. = 1,35;
- retrageri minime față de limitele parcelei: minim 17,5 m din axul străzilor propuse spre modernizare, minim 4 m de la limita de proprietate spre digul pâraului Sâmbrezii, respectarea Codului civil, a distanțelor de intervenție și a criteriilor de însorire;



- circulații, accese, parcaje: drum de acces din str. Țigaretei de 3,5 m lățime, cu trotuar de 0,8 m, cu o supralărgire de 3,5 m; străzile din nordul și estul amplasamentului, propuse pentru modernizare, cu 2 benzi de circulație, zone verzi și trotuare pe ambele părți (total 10 m lățime); se vor menține traseele și profilele străzilor propuse prin proiectul nr. 1465/2015 elaborat de S.C. V&K S.R.L., respectiv propunerea realizării străzii de categoria a II-a cu 4 benzi de circulație, conform proiect nr. 1333/2008 "Actualizare PUG municipiul Sf. Gheorghe" elaborat de S.C. V&K S.R.L., în vederea căreia edificabilul va fi retras cu 17,5 m față de axul străzii; se prevăd garaje pentru 1-2 autoturisme incluse în volumetria casei sau în clădire anexă separată; se propun 2 parcaje, din care 1-2 pot fi acoperite;

- echipare tehnico-edilitara: utilitățile se vor asigura prin extinderea rețelelor propuse prin proiectul nr. 1465/2015 elaborat de S.C. V&K S.R.L.;

Conform prevederilor art. 13. din HG 525/1996, cu modificările și completările ulterioare privind asigurarea echipării edilitare:

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Conform art. 32 alin. (3) litera a) din Legea nr. 350/2017 privind amenajarea teritoriului și urbanismul în proiect vor fi stabilite categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 28.03.2018 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu documentația anexată și vizată.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Se poate promova de către primar spre aprobare în Consiliul Local doar în condițiile existenței dovezii de achitare a tarifelor de exercitare a dreptului de semnătură pe urbanism de specialiști atestați RUR, care au elaborat/coordonat elaborarea documentațiilor de urbanism.

Un exemplar din prezentul aviz se va transmite la O.C.P.I.Covasna, împreună cu documentația aferentă.

Dacă investiția se încadrează în prevederile HG 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu, în faza următoare (DTAC) se va obține aviz ISU Covasna.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 44 din 09.02.2017, eliberat de Primăria Municipiului Sf. Gheorghe.

ARHITECT-ȘEF,
NISTE Gabriel Nicolae

ÎNTOCMIT
BARTA Júlia

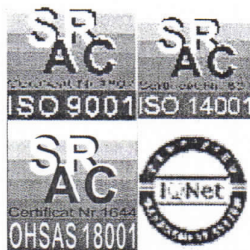


OPERATOR REGIONAL

JUD. COVASNA

GOSPODĂRIE COMUNALĂ SA
SFÂNTU GHEORGHE

Sediu: RO 520031 Sfântu Gheorghe
Str. Bánki Donát, Nr.27



Nr. J14/284/1996; CUI RÔ 8574327
Capital social: 7.090.000 lei
COD IBAN: RO62BTRL01501202K16637

Tel: 0267 – 351 390
Fax: 0267 – 351 739
e-mail: secretariat@apacov.ro
www.apacov.ro

Nr. 7003 / 02. 07. 2018

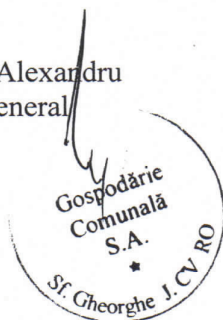
S.T.

Către,

WENZL-BOGYÓ ATTILA, POPA C. SAROLTA, SZÚCS TIBOR ATTILA

Referitor la cererea dvs., prin care solicitați prelungirea valabilității avizului de amplasament/traseu Nr. 6642 / 23. 05. 2017, eliberat pentru „**ÎMTOCMIRE PUZ- ZONA DE LOCUINȚE ȘI SERVICII STR. PÂRÂULUI**” situat în Sfântu Gheorghe înscris în C.F. Nr.37779, 38945, 26764-Sf. Gheorghe nr. top.37779, 38945, 26764, până la 08. 02. 2019- data valabilității Certificatului de urbanism prin prezenta vă comunicăm acordul nostru.

ing.Fejer Alexandru
director general

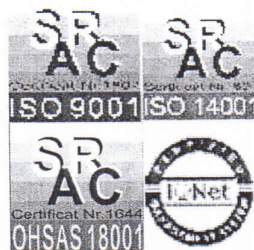


ing.Mátyás Ferenc
director tehnic

OPERATOR REGIONAL
JUD. COVASNA

GOSPODĂRIE COMUNALĂ SA
SFÂNTU GHEORGHE

Sediul: RO 520031 Sfântu Gheorghe
Str. Bánki Donát, Nr.27



Nr. J14/284/1996; CUI RO 8574327
Capital social: 7.090.000 lei
COD IBAN: RO62BTRL01501202K16637
Tel: 0267 – 351 390
Fax: 0267 – 351 739
e-mail: secretariat@apacov.ro
www.apacov.ro

Nr. 6642 / 23.05.2017 14.06.

S.T.

Către,

WENZL-BOGYÓ ATTILA, POPA C. SAROLTA, SZUCS TIBOR-ATTILA

Referitor la documentația dvs., prin care solicitați emiterea avizului de amplasament/traseu pentru **ÎNTOCMIREA PUZ- ZONA DE LOCUINȚE ȘI SERVICII- STR. PÂRÂULUI** cu amplasamentul în mun. Sf. Gheorghe str. Pârâului, înscris în C.F. Nr.37779, 38945, 26764, 38338, Certificat de urbanism nr.44 din 09. 02. 2017, alăturat vă restituim un ex. din plan de încadrare și planul de situație proiect nr.21 /2017 elaborat de arh. Domahidi Ildikó cu următoarele precizări și condiții:

1. În amplasamentul studiat nu există rețele hidroedilitare publice de apă și canalizare. Pe planul de situație am trasat conductele publice de apă potabilă existente în apropierea amplasamentului studiat, aflate în exploatarea operatorului regional Gospodărie Comunală.
2. Pentru racordarea la rețelele de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră și pluvială se va depune la Operator regional Gospodărie Comunală SA o documentație tehnică pentru avizare. Documentația va conține proiect tehnic elaborat de un proiectant de specialitate autorizat, memoriu tehnic, breviar de calcul al debitului de apă potabilă și apă uzată necesar pentru activitatea ce urmează a fi desfășurată, plan de situație, detaliu de racordare, detaliu cămin menajer și profil longitudinal.
3. În urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL NR. 6642 / 2017

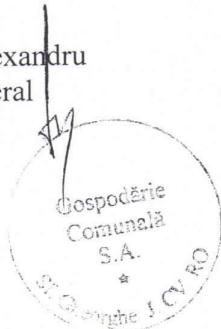
Utilizarea amplasamentului propus pentru obiectivul d-voastră, se va face cu respectarea condițiilor impuse de legislația în vigoare.

Avizul de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data eliberării.

PREZENTUL AVIZ NU DĂ DREPTUL DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR DE RACORDARE A IMOBILELOR LA REȚEAUA PUBLICĂ DE APĂ.

ing. Fejer Alexandru
director general

ing. Mátyás Ferenc
director tehnic



Anexe: plan de situație
Taxa de avizare: achitată cu chitanța nr.

/ ordinul de plată

Elaborat: Bács-Benke Erika-Eszter

e-mail: bacs.eszter@apacov.ro

RIDICARE TOPOGR. AICA PENTRU PLAN URBANISTIC ZONAL

Numele beneficiarilor:

WENZL-BOGYO ATTILA
Adresa: mun. Sf. Gheorghe, str. Romulus Cioflec,
nr. 5, bl. 10, sc. C, ap. 18, jud. Covasna.
POPA SABOLTA
Adresa: mun. Sf. Gheorghe, str. Dozsa Gyorgy,
nr. 77, jud. Covasna.
SZUCS TIBOR-ATTILA
Adresa: mun. Sf. Gheorghe, str. Viitorului, nr. 5,
bl. 2, sc. C, ap. 10, jud. Covasna.

scara 1:1000

Sistem de proiectie Stereo 70

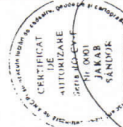
Adresa : extr. loc. Sf. Gheorghe, jud. Covasna.

Supr. totala= 15100 mp

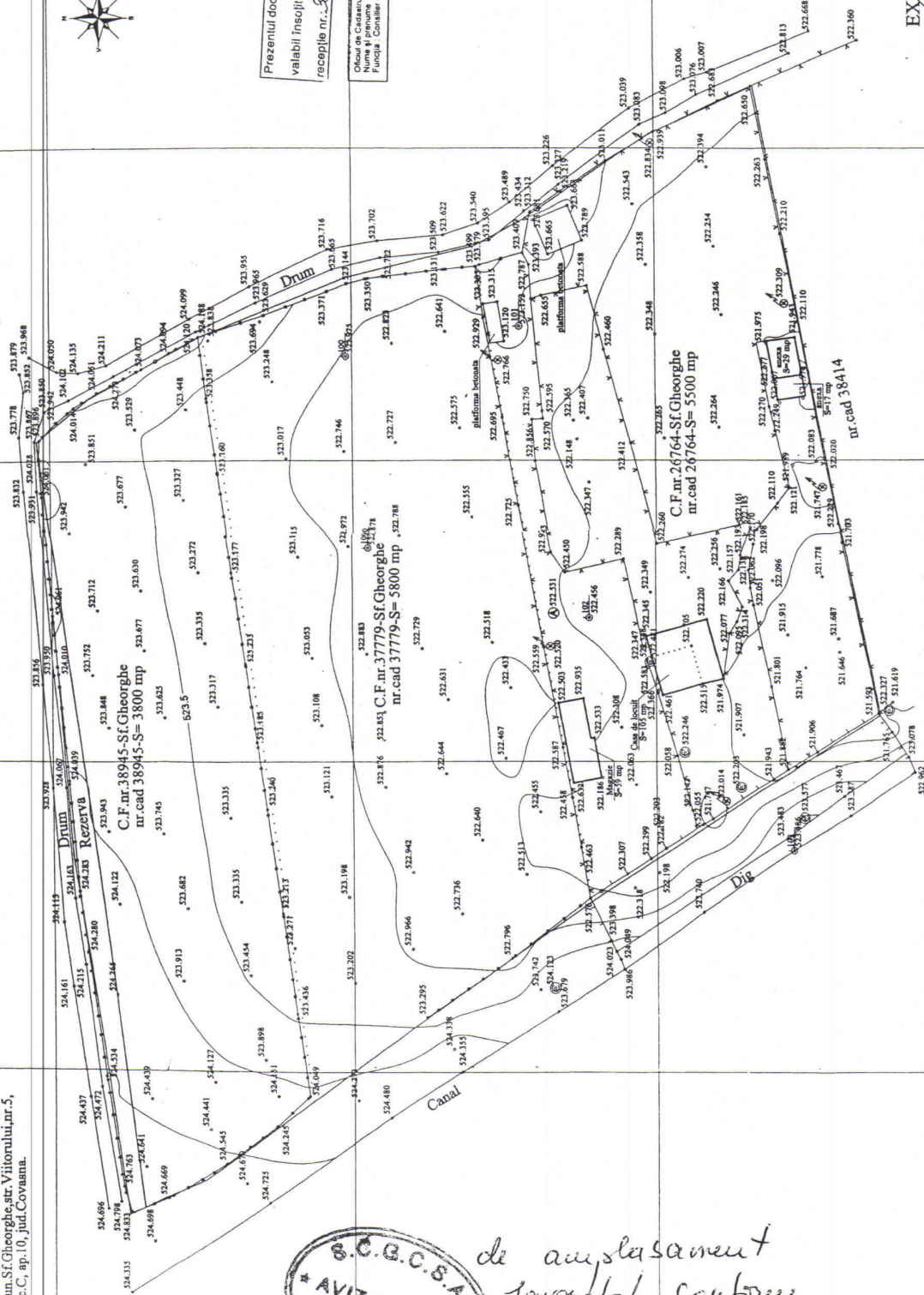


Prezentul document receptional este
valabil insoiti de procesul verbal de
receptie nr. 882 / data: 16 Mai 2016

Oficiu de Cadastru si Publicitate Imobiliara COVASNA
Functia: Serviciu ALINA DORCEA
Functia: Consilier tehnic



EXECUTANT: S.C. EURO TOPOGR. S.R.L.
Ing. JAKAB SANDOR



de amplasament
favorabil conform
adresei nr. 7993/2018

LEGENDA:
Cladiri existente
projezione gard plau, sarmis si lemn
limita mobil

Serviciul Energetic, Acces Rețea

C Ă T R E,

WENZL-BOGYO ATTILA
judet COVASNA, localitate SFANTUL GHEORGHE
strada ROMULUS CIOFLEC nr. 5 bl. 10 sc. C ap. 18

Referitor la cererea de aviz de amplasament-PUZ înregistrată cu nr 70601706093 / 11.05.2017, pentru obiectivul INTOCMIRE PUZ-ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII-STR.PARAULUI, amplasat în județ COVASNA, localitate SFANTUL GHEORGHE

În urma analizării documentației faza PUZ, se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr 70601706093/02.10.2017

Utilizarea amplasamentului propus, se va face respectându-se următoarele condiții :

CONSTRUCTIA PROIECTATA NU AFECTEAZA INSTALATIILE ELECTRICE PROPRIETATEA SDEE COVASNA

AVIZUL DE AMPLASAMENT ESTE VALABIL NUMAI PENTRU AMPLASAMENTUL PENTRU CARE A FOST EMIS; REALIZAREA CONSTRUCTIEI PE UN ALT AMPLASAMENT NU POATE FI FACUTA DECAT DUPA OBTINEREA UNUI AVIZ PENTRU NOUL AMPLASAMENT.

Conform Ordinului ANRE 25/2016:

Art. 25 - (1) Termenul de valabilitate a avizului de amplasament reprezinta intervalul de timp de la data emiterii avizului pana la data la care expira certificatul de urbanism in baza caruia a fost emis.

- (2) Operatorul de retea prelungeste termenul de valabilitate a avizului de amplasament gratuit, la cererea adresata de titular cu cel putin 15 zile inaintea expirarii acestuia, daca anterior a fost prelungit termenul de valabilitate a certificatului de urbanism in baza caruia a fost emis, si restul conditiilor nu s-au modificat fata de momentul emiterii avizului.

Art. 26 Avizul de amplasament favorabil isi inceteaza valabilitatea in urmatoarele situatii:

a) expira termenul de valabilitate ;
b) se modifica datele obiectivului (caracteristici tehnice, suprafata ocupata, inaltime etc.) care au stat la baza emiterii avizului.

Art. 27 Prin exceptie de la prevederile art. 26 lit. a), daca in perioada de valabilitate a avizului de amplasament se emite autorizatia de construire/desfiintare pentru obiectivul respectiv, valabilitatea avizului de amplasament se extinde pe durata valabilitatii autorizatiei de construire/desfiintare, inclusiv pe durata de executie a lucrarilor inscrisa in autorizatie.

S-a eliberat prezentul aviz în conformitate cu certificatul de urbanism nr 44 din 09.02.2017 în vederea avizării PUZ .

Tariful de emitere a avizului de amplasament, în valoare de 113.05 (inclusiv TVA) s-a achitat cu chitanța nr. / .

Director
ING. CSABA TOZSA

Serviciul S.E.A.R.
ING. VERESS ATTILA HUBA

Întocmit
ING. VERESS ATTILA HUBA



Numele beneficiarilor:

WENZL-BOGYO ATTILA

Adresa: mun.Sf.Gheorghe, str.Romulus Cioflec,
nr.5, bl.10, sc.C, ap.18, jud.Covasna.

POPA SAROLTA

Adresa: mun.Sf.Gheorghe, str.Doza Gyorgy,
nr.77, jud.Covasna.

SZUCS TIBOR-ATTILA

Adresa: mun.Sf.Gheorghe, str. Viitorului, nr.5,
bl.2., sc.C, ap.10, iud.Covasna.

scara 1:000

Sistem de proiectie Stereo '70

Adresa : extr.loc.Sf.Gheorghe, jud.Covasna.

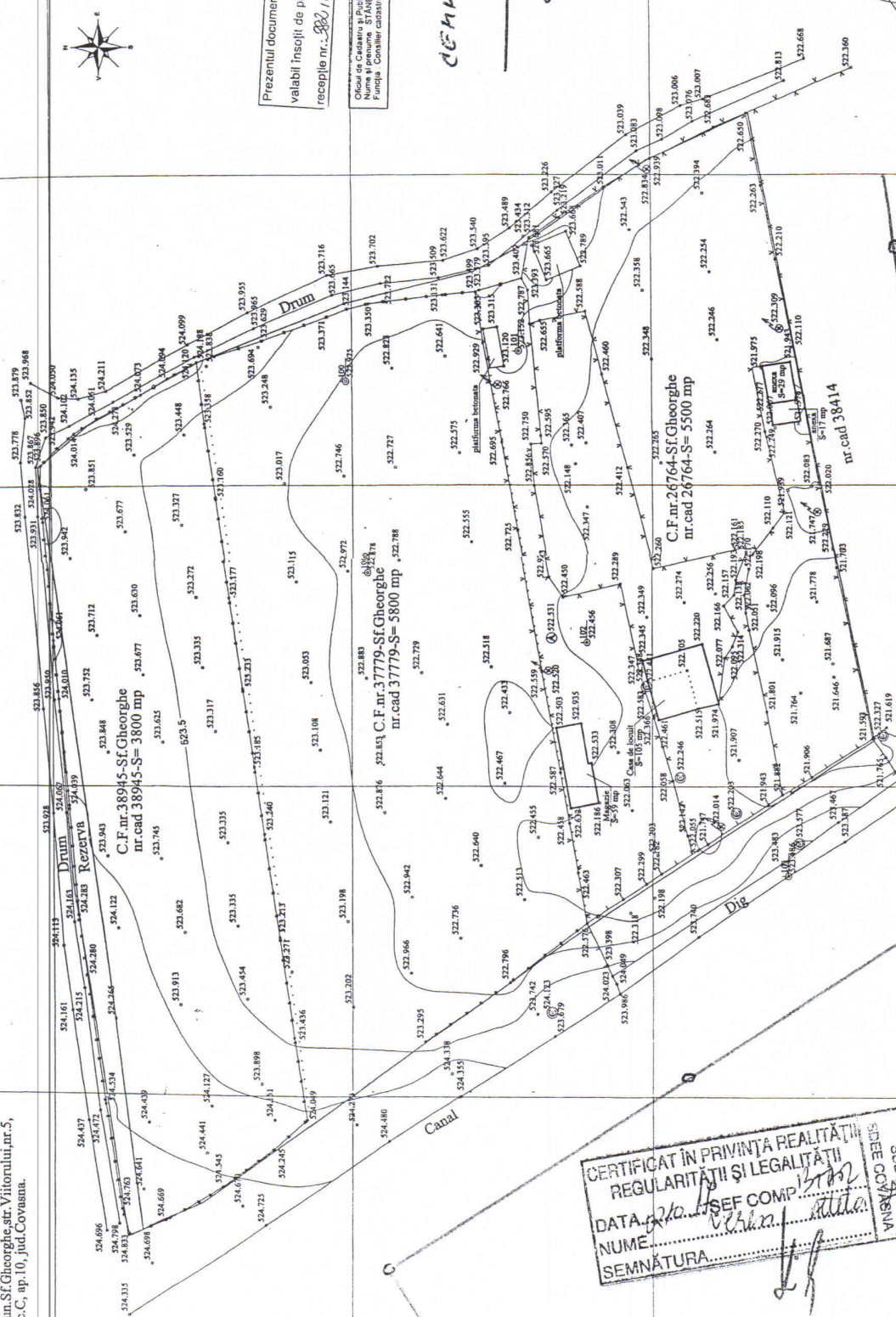
Supr. totala= 15100 mp



Prezentul document recepționat este
valabil însoțit de procesul verbal de
recepție nr.: 982 / data: 16 MAI 2016

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA
Nume și prenume STĂNESCU ALINA IOANA
Funcția: Consilier cadastru

DEHN, J. Sp. Schenck
 — LEAST Kiesel
 DEHN



CERTIFICAT ÎN PRIVINȚA REALITĂȚII
REGULARITĂȚII ȘI LEGALITĂȚII

DATA 20.06.2011 SEEF COMP 130

NUME VERIN Atila

SEMNĂTURA [Signature]

SIDEE TRANȘILVANIA
SID 3
SIDEE COORDONATA

LEGENDA:

EXECUTANT, 0145
S.C. EURO TOPO R.L.
Ing. JAKAB SANDOR

CERTIFICAT
DE
AUTORIZARE
Seria 100-001
Nr. 0001
JAKAR
SĂNĂTORIU
CATEGORIA
SIFIA NR. 1

PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII-STR.PARAULUI

2.1. REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE

Legenda

- linia zona studiata
- linite parcele beneficiar propuse
- zona de locuinte si servicii
- denunsi existente propuse pentru modernizare
- linite drumuri propuse prin actualizare PUG
- Statiu Gheorghe, elaboret de S.C. VAK SRL
- alimente propuse
- contur indicativ al constructiilor propuse

TERRITORIAL COMPARATIV

Zone functionale:	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Zona de locuinte mici cu restrictie de construire pana la elaborare PUZ	15100	84		
Zona cai de comunicatie - strazi	2900	16	4000	22
Zona de locuinte si servicii			14000	78
Total zona studiata	18000	100	18000	100

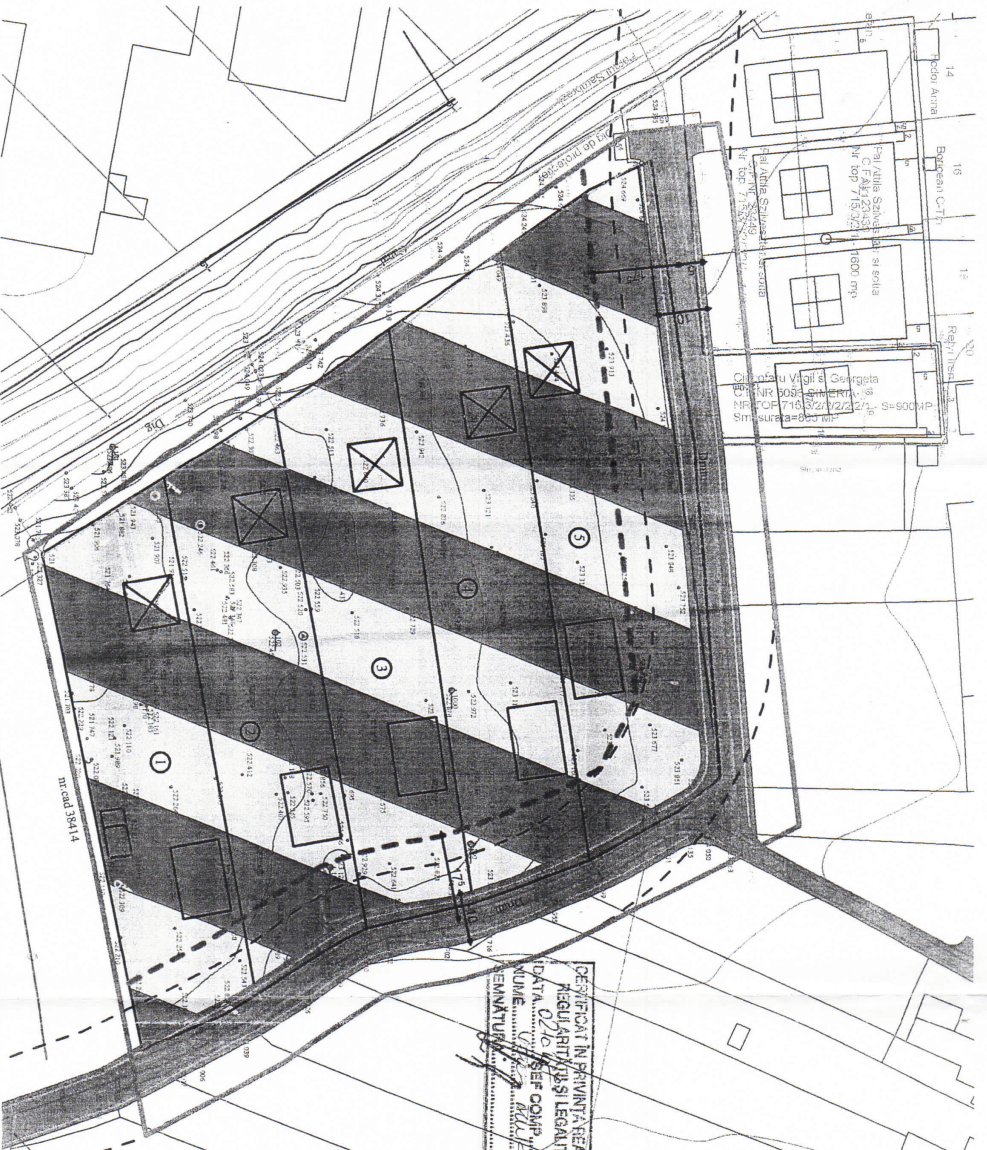
S PARCELE BENEFICIARE(ECTIV SISTEMATIZATE) = 14 000 MP

DIN CARE:

- SUPRAFAȚA CONSTRUITA MAXIMA 6300mp(45%)
- SUPRAFAȚA DESFASURATA MAXIMA 18900mp
- SUPRAFAȚA CIRCULAȚII INTERIOARE, PARCARI,PLATFORME 4200mp(30%)
- SUPRAFAȚA SPAȚII VERZI(30%) 3500mp(25%)

POT min. = 5%
POT max = 45%

CUT min. = 0,05
CUT max = 1,35



CEMINT. sf. gheorghe
la nr. 14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100

VERIFICATOR EXPERT	DOMAHIDI ILDIKO	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA:	PR.NR.
SEF PROIECT	DOMAHIDI ILDIKO	LUCRAREA/PLAN URBANISTIC ZONAL-ZONA DE	21/2017
PROIECTAT	DOMAHIDI ILDIKO	LOCUINTE SI SERVICII-STR PARAULUI	FAZA:
DESENAT	DOMAHIDI ILDIKO	LOCALITATEA:JUD COVASNA	PUZ
		SF GHEORGHE STR PARAULUI-TIGARETEI F.N.	
		BENEFICIAR: WENZL-BOROY ATTILA POPA C	
		SAROLTA SZUCS TIBOR	
		SCARA:	NR.PL:
		1:1000	02
		REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE	

Arh. DOMAHIDI ILDIKO
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NR. 37
SFANTU GHEORGHE, JUD. COVASNA
TEL/FAX: 0267-316107, 0740-020144

DESIGNAT N. SFANTU GHEORGHE
REGISTRAT SI LEGATUTU
DATA 02.06.2017
NUME: DOMAHIDI ILDIKO
SURNUM: DOMAHIDI ILDIKO
SEMNAȚUTU

**DISTRIGAZ SUD
REȚELE**

ENERGIE

Directia Operatională
Departament Mentenanta Specializata
B-dul. Marasesti, nr. 4-6
Sect. 4, Bucuresti
Cod postal: 040254
Contact online: www.distrigazsud-retele.ro
Interlocutor: Adrian Pavelescu
Nr/data: 312970693/20.08.2018

WENZL-BOGYO ATTILA
POPA C. SAROLTA
SZUCS TIBOR ATTILA
Str. Romulus Cioflec, Nr 5,
Bloc. 10, Sc. C, Ap. 18
Jud. Covasna, Loc. Sfantu Gheorghe

Referitor la documentatia dvs. inregistrata cu nr **312970693** din **02.08.2018** prin care solicitati informatii privind emiterea avizului de principiu pentru elaborare **DOCUMENTATIE PUZ PENTRU ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII STR PARAULUI , LOC. SFANTU GHEORGHE, JUD. COVASANA :cf 37779,38945,26764**, va restituim planul de situatie scara 1:1000 proiect nr. -, elaborat de -, completat cu datele solicitate si va transmitem urmatoarele:

Conform planului de situatie prezentat, in zona analizata societatea noastra nu detine retele de distributie sau alte instalatii de gaze naturale.

In urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL

Cu mentiunile:

1. Dezvoltarea rețelei de gaze naturale se va face in functie de solicitarile din zona respectiva, in conformitate cu prevederile Regulamentului privind accesul la sistemele de distributie a gazelor naturale aprobat prin ordinul ANRE 32/2017
2. Amplasarea de obiective noi, constructii noi și lucrări de orice natură in zona de protectie a rețelilor de gaze naturale existente, se realizează numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea si executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPPE – 2018, prevederilor Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului.
3. Avand in vedere ca rețeaua de distributie gaze naturale este intr-o continua dezvoltare, prin Certificatele de Urbanism emise in vederea construirii si amenajarii terenului, veti solicita si avizul societatii noastre.
4. Viitoarele constructii si/sau instalatiile subterane se vor proiecta/monta/amplasa la cel puțin distanța minimă admisă (distanța de securitate). Distanțele de securitate, exprimate în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate si sunt prezentate în tabelul 1 si 2 din NTPPE-2018.

5. Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii, numai pentru elaborare PUZ.

6. Avizul este emis conform prevederilor Ordinului 47/ 2003 al Ministerului Economiei si Comertului numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat si Certificatului de Urbanism nr. 44 din 09.02.2018 eliberat de Primaria Municipiului Sfântu Gheorghe.

Adrian DOBREA
Sef Departament
DIRECTIA OPERATIONALA
Departament Mentenanta Specializata
(1)

Adrian PAVELESCU
SUPERVIZOR EXPLOATARE

Prezentul aviz este insotit de urmatoarele documente: plan de situatie sc. 1:1000; Tabelul 1 si 2 din NTPPE-2018

Achitat cu chitanta/ordin de plata nr/data; 420545/02.08.2018, factura:1904289611

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII-STR.PARAULUI

2.1. REGLEMENTARI URBANISTICE- ZONIFICARE

DIRECȚIA OPERAȚIONALĂ

Legenda

limita zona studiată

zona de locuințe și servicii

limite devariasi necesare unei ajustări ale PIB

Stănu Gheorghe

 contur indicativ al construcțiilor propuse

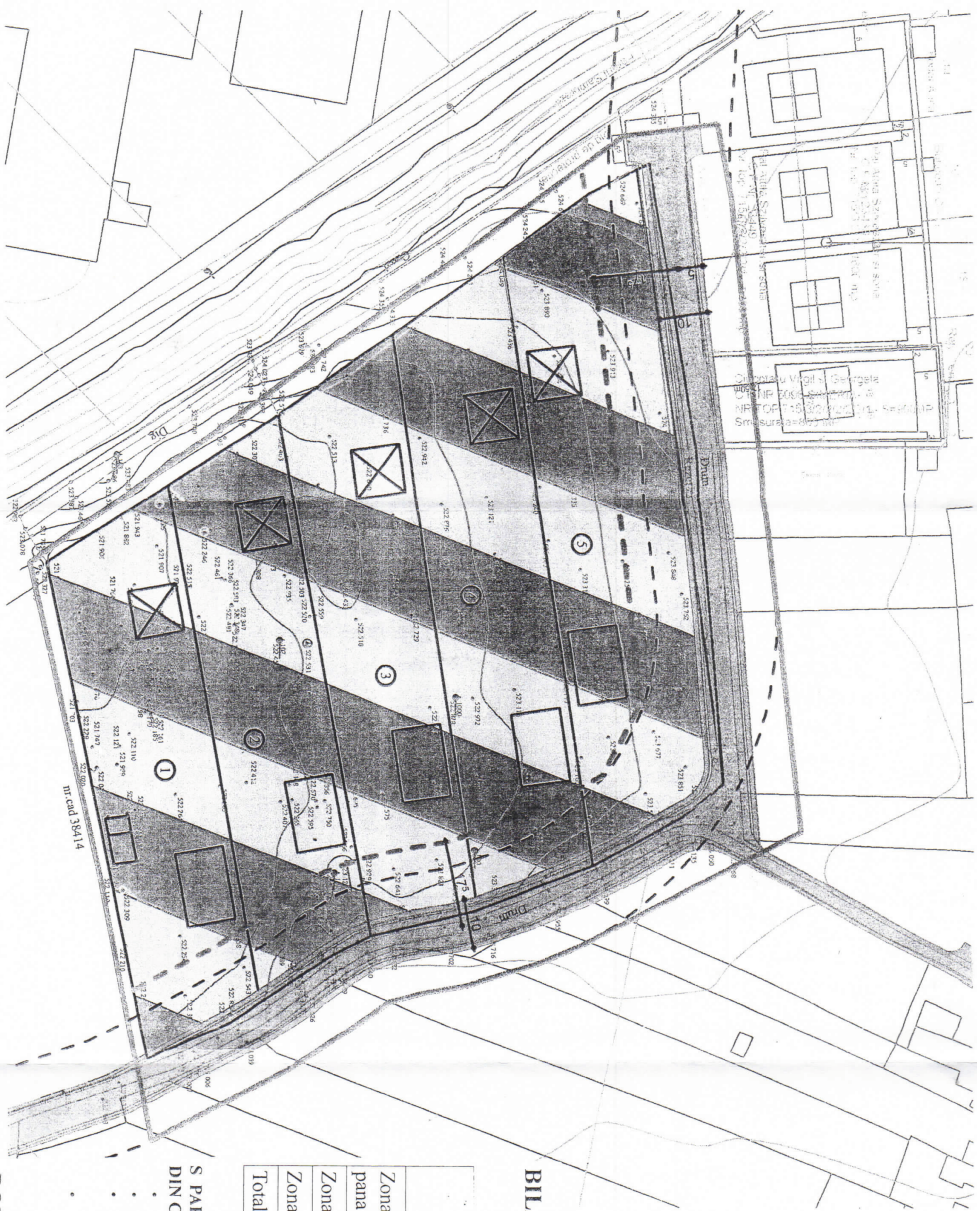
BILANT TERRITORIAL COMPARATIV

Zone funcționale:	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Zona de locuinte mici cu restricție de construire până la elaborare PUZ	15100	84		
Zona cai de comunicatie - strazi	2900	16	4000	22
Zona de locuinte si servicii			14000	78
Total zona studiata	18000	100	18000	100

S PARCELE BENEFICIAR(EFECTIV SISTEMATIZATE) = 14 000 MP
DIN CARE:

- SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ MAXIMĂ 6300mp(45%)
- SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ MAXIMĂ 18900mp
- SUPRAFAȚA CIRCULĂȚII INTERIOARE, PARCARILOR PLATFORME 4200mp(30%)
- SUPRAFAȚA SPAȚIILOR VECZIL(30%) 3500mp(25%)

POT min. = 5%

$$POT_{max.} = 45\%$$
$$CUT_{min.} = 0,05$$
$$CUT_{max.} = 1,35$$


DISTRICT 300 AETHEL
 FC. COMPLETE S.F. CHALLENGE
 4th COMA. STUOIAHth NU
 EXISTA DISTIBUTIE DE GAZ

LAZAR
ACRICE

15

[illegible]

24.05.2018

S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.

Inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/8926/1997

CIF : RO427320

Sediu social: Bucuresti, Sector 1, P-ta Presei Libere, Nr. 3-5, Cladirea City Gate, Etajele 7-18 din Turnul de Nord

Directia Executiva Tehnologie si Informatie Romania

Divizia IT Systems Romania

Departament Back-End Systems Romania

Departament Data Management Inventariere Retea

Brasov, str. Mihail Sadoveanu, nr.9, tel.0268404171

Prezentul aviz se
prelungeste până la
data expirării valabilității
CU. NR. 44 / 09.02.2017,
în aceleași condiții
Întocmit,

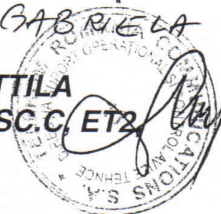
Data: 25.05.2017

Numar de inregistrare: 50-CV

CHIRILĂ GABRIELA

Catre: **WENZL-BOGYÓ ATTILA, POPA C. SAROLTA, SZUCS TIBOR ATTILA**

Adresa: **SFANTU GHEORGHE, STR. ROMULUS CIOFLEC, NR.5, BL.10, SC.C, ET2
AP.18**



AVIZ CONDIȚIONAT

Ca urmare a documentației dvs. depusă la TELEKOM ROMANIA, privind lucrarea **"INTOCMIRE PUZ – ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII – STR. PARAULUI" in JUD. COVASNA, SFANTU GHEORGHE, STR. PARAULUI, CU44/09.02.2017**, vă comunicăm următoarele:

În zona, TELEKOM ROMANIA are amplasate instalatii/echipamente de telecomunicatii.

Avand în vedere importanța deosebită a rețelei de cabluri telefonice proprietatea TELEKOM ROMANIA, cât și faptul că acestea vor fi afectate de lucrările proiectate conform documentației prezentate, TELEKOM ROMANIA este de acord cu aceasta lucrare numai în condițiile îndeplinirii următoarelor măsuri de protejare a rețelelor telefonice subterane și/sau aeriene:

- În zona instalațiilor telecomunicatii, executia lucrarilor pentru care s-a solicitat avizul se va face numai sub asistenta tehnica a TELEKOM ROMANIA. Pentru aceasta, cu 48 ore inainte de inceperea lucrarilor beneficiarul /constructorul va solicita acordarea de asistenta tehnica la telefon - **0267 / 341411, fax. 0267 / 304124; AVIZE TEHNICE 0268 / 404171**. Programarea se face in zilele lucratoare (Luni-Vineri – orele 08.30-14.00). La predare se va prezenta avizul TELEKOM ROMANIA.
- Predarea amplasamentului privind rețeaua tc.existentă se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare / primire amplasament, ce va constitui anexa a unei Minute/Convenții, semnate de ambele parti, beneficiar / constructor si TELEKOM ROMANIA, la predarea amplasamentului.
- **Avizul este valabil numai pentru faza de "INTOCMIRE P.U.Z."**.
- În cazul în care sunt produse avarii ale instalațiilor de telecomunicatii, ca urmare a nerespectării prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrarilor de remediere a instalațiilor avariate, precum și daunele solicitate de clientii TELEKOM ROMANIA datorita intreruperii furnizării serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.

Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data eliberării.

Se interzice folosirea informațiilor referitoare la instalațiile telefonice din prezentul aviz, în alte scopuri decât cele pentru care au fost furnizate, ca și transmiterea lor unor terți.

Anexam prezentului aviz un exemplar al documentației în care a fost inserată orientativ, infrastructura Tc. existentă în zona.

Întocmit,
Comp.Inventarierea Resurselor
Gabriela CHIRILA

PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII-STR.PARAULUI

2.1. REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE

Legenda

- limita zona studiată
- limite parcele beneficiari propuse
- zona de locuințe și servicii
- drumuri existente propuse pentru modernizare
- limite drumuri propuse prin actualizare PUG
- Sănuți Gheorghe, elaborat de S.C. V&K SRL
- alinare propusă
- contur indicativ al construcțiilor propuse

BILANT TERITORIAL COMPARATIV

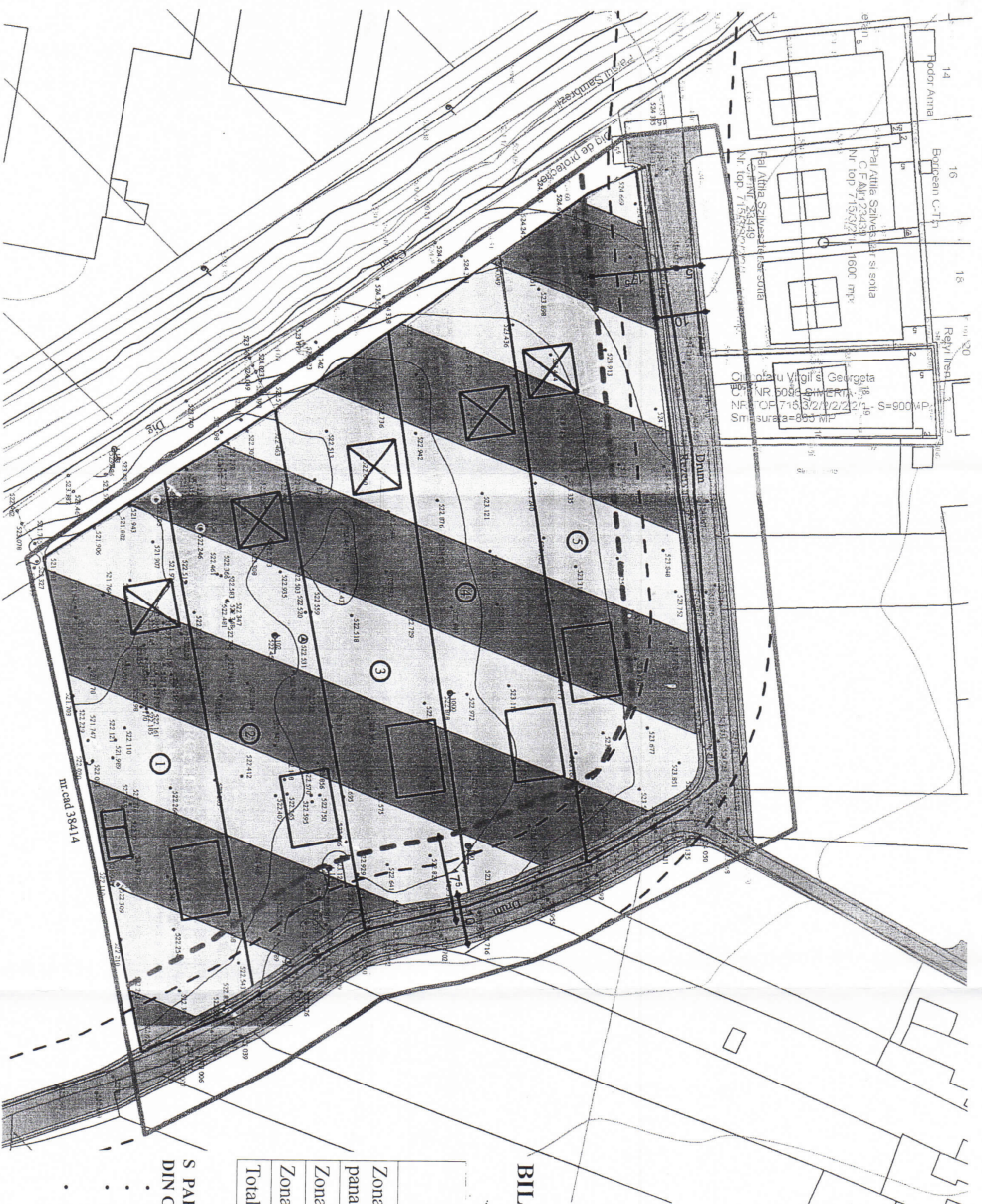
Zone funcționale:	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Zona de locuințe mici cu restricție de construire până la elaborare PUG	15100	8.4		
Zona cai de comunicare - străzi	2900	16	4000	22
Zona de locuințe și servicii			14000	78
Total zona studiată	18000	100	18000	100

S PARCELE BENEFICIAR(EFECTIV SISTEMATIZATE) = 14 000 MP
DIN CARE:

- SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ MAXIMĂ 6300mp(45%)
- SUPRAFAȚA DESFAȘURATĂ MAXIMĂ 18900mp
- SUPRAFAȚA CIRCULĂRII INTERIOARE, PARCARI, PLATFOARME 4200mp(30%)
- SUPRAFAȚA SPAȚII VERZI(30%) 3500mp(25%)

POT min. = 5%
POT max = 45%

CUT min. = 0,05
CUT max. = 1,35



VERIFICATOR EXPERT	Arh. DOMAHIDI ILDIKO	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA:	PR. NR.
PROIECTAT	Arh. DOMAHIDI ILDIKO	LOCUIRE SI SERVICII-STR. PARAULUI	21/2017
DESEINAT	Arh. DOMAHIDI ILDIKO	LOCALITATEA JUDE. COVASNA, SF. GHEORGHE, STR. PARAULUI-TIGARETEI F.N., BENEFICIAR: WENZL-BOGOV ATILA, POCA C. SAROLTA SZUCS TIBOR	FAZA: PUZ
		SCARA: 1:1000	NR. PL.
		TITUL PLANSEI: REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE	02

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
Departamentul pentru Situații de Urgență
Inspectoratul General pentru Situații de Urgență
Inspectoratul pentru Situații de Urgență
„Mihai Viteazul” al Județului Covasna

Nr. 2229153 din 20.05.2017
Exemplar nr.1
Sfântu Gheorghe



Către,
DOMNUL WENZL ATTILA
Municipiul Sfântu Gheorghe, str. Romulus Cioflec, nr. 5, bl 10, ap. 18,
județul Covasna

Urmare la cererea dumneavoastră înregistrată cu nr. 2229153 din 15.05.2017 pentru PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI SERVICII, amplasat în localitatea Sfântu Gheorghe, strada Pârâului, jud. Covasna, solicitat conform Certificatului de Urbanism nr. 44 din 09.02.2017, vă comunicăm că suntem de acord cu planurile prezentate.

De asemenea, se va solicita aviz/autorizație de protecție civilă la investițiile ce se realizează și intră sub incidența HGR 862/2016 *pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă* în baza documentelor prevăzute în OMAI 129/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecția civilă.

Prezenta adresă nu constituie aviz/autorizație de protecție civilă.

Cu respect,

Colone
Inspector Șef
Constantin Adrian NASTUȚĂ

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
Departamentul pentru Situații de Urgență
Inspectoratul General pentru Situații de Urgență
Inspectoratul pentru Situații de Urgență
„Mihai Viteazul” al Județului Covasna

Nr. 2229154 din 20.05.2017
Exemplar nr.1
Sfântu Gheorghe



**Către,
DOMNUL WENZL ATTILA
Municipiul Sfântu Gheorghe, str. Romulus Cioflec, nr. 5, bl 10, ap. 18,
județul Covasna**

Urmare la cererea dumneavoastră înregistrată cu nr. 2229154 din 15.05.2017 pentru PLAN URBANISITC ZONAL – ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI SERVICII, amplasat în localitatea Sfântu Gheorghe, strada Pârâului, jud. Covasna, solicitat conform Certificatului de Urbanism nr. 44 din 09.02.2017, vă comunicăm că suntem de acord cu planurile prezentate, cu condiția respectării prevederilor Regulamentului general de urbanism nr. 525 din 27 iunie 1996 cu modificările și completările ulterioare, cu privire la accesele carosabile.

La extinderea rețelei de alimentare cu apă se va avea în vedere dimensionarea, realizarea și echiparea corespunzătoare pentru asigurarea intervenției de stingere a incendiilor cu hidranți exteriori în noile zone lotizate.

De asemenea, se va solicita aviz/autorizație de securitate a incendiu la investițiile ce se realizează și intră sub incidența HGR 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu, în baza documentelor prevăzute în OMAI 129/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecția civilă.

Prezenta adresă nu constituie aviz/ autorizație de securitate la incendiu.

Cu respect,

(I) INSPECTOR SEF
Colonel
Constantin Adrian VASTUȚĂ



ROMÂNIA
MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ COVASNA

✉ 520023 Sf. Gheorghe
Str. Gödri Ferenc nr. 12

☎ 0267.351.398
☎ 0267.351.459

E-mail: dsp@dspcovasna.ro
Web: www.dspcovasna.ro

Nr.înreg: 2188/ 2134
Data: 15.05.2017.

NOTIFICARE

Asistență de specialitate de sănătate publică

Către ,

WENZL-BOGYÓ ATTILA

Municipiul Sfântu Gheorghe, Str. Romulus Cioflec, Nr. 5, Bl. 10, Sc. C, Ap. 18
Județul Covasna

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, înregistrată la Direcția de Sănătate Publică a județului Covasna cu nr. 2134 din 10.05.2017, privind asistența de specialitate de sănătate publică pentru proiectul: **“ÎNTOCMIRE P.U.Z.-ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI SERVICII- STR. PÂRÂULUI”** în Municipiul Sfântu Gheorghe, Str. Pârâului, C.F. Nr. 37779, 38945, 26764 , Județul Covasna, vă comunicăm următoarele:

Proiectul nr. 21 din 2017 se conformează la normele de igienă și sănătate publică și/sau alte reglementări legale: Ord. M.S. 1030/2009 modificat și completat prin Ord. M.S. 251/2012 și Ord. M.S. 1185/2012 și Ord. M.S. 119/2014.

Se va respecta documentația depusă, la faza DTAC se vor depune la DSP Covasna proiectele obiectivelor construite pe acest P.U.Z.

Conformitățile la reglementările sanitare în vigoare sunt menționate în referatul de evaluare pentru asistență de specialitate a condițiilor igienico-sanitare nr. 483/ 12.05.2017. întocmit de d-na Dr. Bârzan Alina, medic primar igienă.



Director executiv
E. Ágoston László

Întocmit de:
Imrech Iliriko-Veronka



Agenția pentru Protecția Mediului Covasna

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE NR. 39 DIN DATA DE 19.06.2017

Ca urmare a notificării adresate de **WENZL - BOGYO ATTILA, POPA C. SAROLTA, SZUCS TIBOR ATTILA**, cu domiciliul în Municipiul Sfântu Gheorghe, strada ROMULUS CIOFLEC, nr. 5, bl.10, sc. C, et. 2, ap. 18, județul Covasna, privind “ **ÎNTOCMIRE PUZ – ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI SERVICII – STR. PÂRÂULUI** ”, propus a fi amplasat în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Pârâului, nr. F.N., intravilan, județul Covasna, înregistrată la APM Covasna cu nr. 3167/22.05.2017, în baza:

- Art. 14 din OUG nr. 1/2017, privind înființarea Ministerului Mediului prin reorganizarea Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor;
- HG nr. 19 din 12 ianuarie 2017 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului și pentru modificarea unor acte normative;
- H.G. nr. 1000/2012, privind reorganizarea și funcționarea A.N.P.M. și a instituțiilor aflate în subordinea acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe (*actualizată*);

Agenția pentru Protecția Mediului Covasna

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 30.05.2017 la sediul APM Covasna (proces-verbal nr. 14);
- având în vedere că planul propus nu intră sub incidența art. 28 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007, privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare, fiind situat în afara perimetrelor siturilor Natura 2000 din județ;
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin (3) pct. a). corelat cu art. 1, pct. a) și c) al anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

Decide:

Planul urbanistic zonal “ **ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI SERVICII – STR. PÂRÂULUI** ”, propus a fi amplasat în Municipiul Sfântu Gheorghe, strada Pârâului, nr. F.N., intravilan, județul Covasna, **nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.**

Decizia APM Covasna de emitere a avizului de mediu se bazează pe respectarea cerințelor legislative privind integrarea în plan a considerațiilor de mediu, identificarea problemelor de mediu rezultate ca efect a implementării planului, consultarea autorităților și cetățenilor posibil a fi afectați de implementarea acestuia.

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) *gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:*

- conform C.U. nr. 44 din 09.02.2017 terenul se află în intravilanul municipiului Sfântu Gheorghe, la sud de străzile Pârâului și Țigaretel, ca zonă de locuințe nereglementată adică cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unor documentații de urbanism. Terenul este proprietate personală fiind considerat zonă agricolă.

Obiectivul planului prevede reglementarea zonei din intravilan ca zonă de locuințe individuale, cu



H/A/6

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA

pag. 1/4

B-dul Grigore Bălan, nr.10, Sfântu Gheorghe, jud. Covasna, Cod 520013

E-mail: office@apmco.anpm.ro; Tel. 0267/323.701; 021. Fax. 0267/324.181

regim mic de înălțime (max. S+P+2+M) amplasate pe loturi individuale și prestări servicii (birouri, cabinete, mic comerț, amplasate la parterul clădirilor sau în clădiri separate); repararea parcelor existente pentru parcele accesibile de pe străzile existente ; posibilitatea de realizare a unor construcții de locuințe individuale mici , construcții pentru servicii și anexe gospodărești de tip urban; delimitarea zonelor pentru circulații carosabile și pietonale adecvate noii funcțiuni; stabilirea indicilor urbanistici, regimul de aliniere, etc.; rezolvarea utilităților tehnico edilitare necesare. Nu se va extinde extravilanul, nu se impun reglementări de servituți. Suprafața totală a parcelor studiate este de 15100 m². Zona studiată se compune din 3 parcele și anume: CF nr. 26764 – proprietar Wenzl Attila, (cu S1=5500 mp), CF nr. 37779 – proprietar Popa C (cu S2=5800 mp), CF nr. 38945 – proprietar Szucs Tibor Attila (cu S3=3800 mp). Cele 3 parcele în discuție se află în zona Simeria , la sud de locuințele din străzile Pârâului și a Țigaretei, cuprinse prin PUG în intravilan ca zonă de locuințe cu restricție de construire până la elaborarea unor documentații de urbanism. Pe parcela 1 se află construcții provizorii aferente grădinaritului (magazie, sere, pavilion grădină cu A_c = aprox. 250 mp) iar parcelele 2 și 3 sunt fără construcții și împrejmuite parțial. La nord se află construcții de locuințe individuale. Distanța de stația de epurare a orașului este de 420 m.

Parcelele vor beneficia de amenajări de teren pentru agrementarea cadrului amenajat ; parcaje publice pentru autoturisme (2 bucăți din care 1-2 pot fi acoperite) cu strat de uzură asfaltică, garaje pentru 1-2 autoturisme incluse în volumetria casei sau în clădirea anexă separată. Materialele de construcții ale clădirii propuse vor fi de cele durabile cu finisaje de tip naturale (cărămidă, piatră, lemn, acoperiș sarpantă cu învelitoare țiglă tablă sau șindrilă). Se va face amenajarea parcelor cu trotuare de acces, alei pietonale realizate din lespezi de piatră sau beton, zone verzi publice, curți și grădini private amenajate.

Regimul de aliniere a construcțiilor va fi min. 17,5 m din axul străzilor propuse spre modernizare. Se va respecta codul civil, distanțele de intervenție și normele de însorire.

Spațiile libere de construcții și amenajări vor fi amenajate ca spații verzi.

Circulația în zonă se va rezolva din str.Țigaretei prin :

- strada de acces din str. Țigaretei de 3,5 m lățime cu trotuar de 0,8 m, cu o supralărgire de 3,5 m;
- străzile din nordul și estul amplasamentului, propuse pentru modernizare: cu 2 benzi de circulație, zone verzi și trotuare pe ambele părți (total 10 m lățime);
- pentru realizarea străzii de cat a II-a cu 4 benzi de circulație propus prin actualizarea PUG-ului, edificabilul va fi retras cu 17,5 m față de axul străzii .

Se va asigura posibilitatea de acces pentru autoutilitare salvări, poliție, pompieri, altele.

Indici de ocupare a terenului:

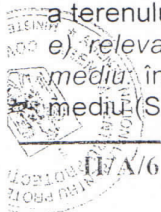
POT min. = 5% POT maxim = 45%
CUT min. = 0,05 CUT maxim = 1,35

Vecinătățile sunt: la nord – drum reglementat prin PUZ în curs de elaborare; la est – drum propus pentru modernizare; la sud – parcela în extravilan – proprietar Andorko S; la vest – digul pârâului Sâmbrezii.

Asigurare utilități:

- *alimentarea cu apă potabilă* - bransamente propuse din rețeaua stradală, str. Țigaretei;
 - *canalizarea menajeră* - bransamente propuse din rețeaua stradală, str. Țigaretei;
 - *asigurarea agentului termic*: va fi în sistem local, cu centrală termică proprie, utilizând combustibil solid, lichid, energii alternative;
 - *energia electrică* se va asigura prin bransament la rețeaua stradală subterană existentă în strada din estul amplasamentului, prin bransamente subterane;
 - alimentarea cu gaze naturale în zonă se realizează prin extinderea rețelei din strada Țigaretei;
 - racordurile telefonice posibile pot fi realizate din rețeaua stradală existentă;
 - deșeurile menajere vor fi colectate în containere închise amplasate în incinte și golite periodic pe baza contractului cu unitățile specializate;
- b) *gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele*: nu este cazul.
- c) *relevanța planului sau programului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile*: planul va contribui la modernizarea și dezvoltarea zonei;
- d) *problemele de mediu relevante pentru plan sau program* : organizarea circulației, echiparea edilitară a terenului;

e) *relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu*: încadrarea planului a fost efectuată în baza etapelor procedurale din evaluarea strategică de mediu (SEA);



2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

- a) *probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor*: nu vor fi efecte semnificative;
- b) *natura cumulativă a efectelor*: terenul este situat în intravilanul municipiului Sfântu Gheorghe, ca zonă de locuințe nereglementată până la elaborarea unei documentații de urbanism;
- c) *natura transfrontieră a efectelor*: nu este cazul.
- d) *riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor)*: nu este cazul;
- e) *mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate)*: Planul propus, cu o suprafață totală de 15100 m², se află situat în intravilanul municipiului Sfântu Gheorghe, ca zonă de locuințe nereglementată până la elaborarea unei documentații de urbanism dorindu-se reglementarea zonei ca zonă de locuințe și servicii.
- f) *valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:*
 - (i) *caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural*: nu este cazul;
 - (ii) *depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului*: în faza de implementare se vor respecta standardele și normativele în vigoare.
 - (iii) *folosirea terenului în mod intensiv*: nu este cazul;
- g) *efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional*: Amplasamentul se situează în afara siturilor Natura 2000 din județ. Pe amplasament nu există dotări turistice.

Obligațiile titularului:

- se va solicita punct de vedere sau aviz din partea Sistemului de Gospodărire al Apelor Covasna;

- solicitarea și obținerea tuturor avizelor la faza PUZ indicate în Certificatul de Urbanism nr. 44/09.02.2017, emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, precum și respectarea tuturor condițiilor impuse prin acestea;
- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și a zonelor funcționale precizate în documentație;
- să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivelor, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care sa-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de organele agricole sau silvice, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform art. 100 din Legea nr. 18 din 19 februarie 1991 (*actualizată*) Legea fondului funciar;
- în perioada de execuție a lucrărilor se va pune accent pe: limitarea la minim a suprafețelor ocupate de organizările de șantier, utilizarea unor tehnologii noi performante din punct de vedere a mediului (instalații de reținere a poluanților la sursă), diminuarea emisiilor de praf, zgomot și vibrații;
- respectarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- respectarea prevederilor Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților (*actualizată*);
- respectarea prevederilor Legii nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- respectarea prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- respectarea Legii Apelor 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- respectarea prevederilor HG nr. 188/2002, modificată și completată prin HG nr. 352/2005 și HG nr. 210/2007 pentru aprobarea normelor privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate;
- respectarea prevederilor Legii nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor cu modificările și completările ulterioare; Se interzice depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice fel în afara amplasamentului;
- respectarea OUG nr. 68/2007 privind răspunderea de mediu, cu modificările și completările ulterioare;

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu/procedura de evaluare adecvată:

- Anunțurile privind depunerea solicitării de emitere a avizului de mediu, publicate în ziarele Observatorul de Covasna în data de 11.05.2017 și 15.05.2017;
- Anunț public privind decizia etapei de încadrare afișat pe site-ul APM Covasna <http://apmcy.anpm.ro>;
- Proiectul Deciziei etapei de încadrare se va publica pe pagina proprie de internet a APM Covasna <http://apmcy.anpm.ro>;
- Anunț public privind decizia etapei de încadrare, publicat în ziarul Observatorul de Covasna în data de 07-06-2017;

Autoritatea competentă pentru protecția mediului a asigurat și garantat accesul liber la informație a publicului și participarea acestuia la luarea deciziei în activitatea de definitivare și avizare din punct de



vedere al protecției mediului a planului. Documentația care a stat la baza emiterii avizului de mediu a fost accesibilă publicului la sediul APM Covasna pe durata derulării procedurii.

Avizul de mediu nu ține loc de autorizație de construire, nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții. Titularul are obligația de a supune acest plan procedurii de adoptare numai în forma avizată de autoritatea competentă de mediu – APM Covasna.

Înaintea demarării investiției privind lucrările propuse în prezentul PUZ se va depune la APM Covasna documentația tehnică necesară în vederea obținerii acordului de mediu.

Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția APM Covasna și a publicului revine titularului planului, iar răspunderea pentru corectitudinea studiilor și evaluărilor revine autorilor acestora, conform art. 21 din OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.

În cazul în care planul suferă modificări, titularul este obligat să notifice în scris Agenția pentru Protecția Mediului Covasna.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii, pe toată perioada de valabilitate a planului, dacă nu intervin modificări ale acestuia. Nerespectarea condițiilor prezentului aviz constituie contravenție și se pedepsește conform prevederilor legale în vigoare.

Conform prevederilor HG 1076/2004 aveți obligația de a informa publicul în mass media asupra deciziei privind etapa de încadrare a planului în termen de 3 zile de la primirea acesteia. Dovada publicării în mass – media va fi înaintată la APM Covasna. Prezentei decizii i se aplică prevederile Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ (*actualizată*).



**DIRECTOR EXECUTIV,
Ing. NEAGU GHEORGHE**

**Șef Serviciu Avize, Acorduri, Autorizații,
Ing. Siminiceanu Gabriel Nicolae**

**Întocmit,
ing. Ghican Oana Elena**



F-AA-1

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

Nr. 27 / 16.06.2017

privind:

Plan Urbanistic Zonal pentru „Zonă de locuințe și servicii – str. Pârâului”, mun. Sfântu Gheorghe, jud. Covasna

Date generale:

Solicitantul avizului: Wenzl-Bogyo Attila, Popa C Sarolta și Szucs Tibor Attila solicită aviz de gospodărire a apelor pentru P.U.Z. „Zonă de locuințe și servicii– str. Pârâului”, mun. Sfântu Gheorghe, prin depunerea documentației tehnice la SGA Covasna cu număr de înregistrare 3472 / 14.06.2017.

Beneficiarul investiției: Wenzl-Bogyo Attila cu domiciliul în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Romulus Cioflec, nr. 5, bl. 10, ap.18, jud. Covasna, având CNP 1701229141049.

Denumirea investiției: „Zonă de locuințe și servicii– str. Pârâului”, mun. Sfântu Gheorghe, jud. Covasna, faza Plan Urbanistic Zonal.

Din punct de vedere hidrografic: terenul se află în bazinul hidrografic Olt, cursul de apă pr. Sâmbrezii, mal drept al R. Olt, cod cadastral VIII - 01.042, județul Covasna.

Proiectant general: Birou Individual de Arhitectură Domahidi Ildiko – Sf. Gheorghe.

Proiectant de specialitate S.C. ORION-CRUX S.R.L., înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului al județului Covasna cu nr. J14/230/2013, având C.U.I. 32398384, cu sediul în Mun. Sfântu Gheorghe, Str. Vasile Goldiș, nr. 2, camera 67, et. 1, jud. Covasna, beneficiar al Certificatului de atestare nr. 290 emis de M.M.A.P. la data de 08.12.2016 având valabilitatea de trei ani.

Caracterizarea zonei de amplasare: zona studiată este situată în extravilanul și în intravilanul municipiului Sfântu Gheorghe.

Zona studiată este mărginită: la nord: drum de exploatare

la est: drum de exploatare

la sud: parcelă în extravilan

la vest: digul pârâului Sâmbrezii

Suprafața totală de teren aflat în proprietatea beneficiarilor este de 15.100 mp, din care se propune reglementarea și introducerea în intravilan a suprafeței de 15.100 mp.

Accesul în zona studiată este posibil de pe drumul de legătură cu str. Țigaretei, propus pentru modernizare.

Alte acte emise anterior:

- Extras de C. F. nr. 26764, nr. cadastral 26764, S = 5500 mp, proprietar Wenzl-Bogyo Attila.
- Extras de C. F. nr. 37779, nr. cadastral 37779, S = 5800 mp, proprietar Popa C Sarolta.
- Extras de C. F. nr. 38945, nr. cadastral 38945, S = 3800 mp, proprietar Szucs Tibor Attila.
- Certificat de urbanism nr. 44 din 09.02.2017 emis de Primăria municipiului Sfântu Gheorghe.

Regimul juridic al terenurilor:

Terenul cu suprafața totală de 15100 mp se afla în extravilanul localității Sfântu Gheorghe și este în proprietatea beneficiarilor Wenzl-Bogyo Attila, Popa C Sarolta, Szucs Tibor Attila, conform Extraselor de C.F. nr. 26764, 37779, 38945.

Folosință actuală a terenurilor este arabil.

Urmare solicitării și documentației tehnice înregistrate la S.G.A. Covasna sub nr. 3472 / 14.06.2017, ținând seama de prevederile Schemei de amenajare a Bazinului Hidrografic Olt, în conformitate cu prevederile Legii Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, a O. U. G. nr. 107/2002 privind înființarea A.N. " Apele Române " cu modificările și completările ulterioare și a Ordinului nr. 662/2006 al Ministrului Mediului și Gospodăririi Apelor privind procedura și competențele de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor, se emite:

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

privind:

Plan Urbanistic Zonal – „Zonă de locuințe și servicii – str. Pârâului”, mun. Sfântu Gheorghe, jud. Covasna

conform documentației, în care se prevede:

- realizarea unei zone de locuințe și servicii – str. Pârâului, mun. Sfântu Gheorghe.

Obiectivele principale propuse sunt: locuințe individuale, prestări servicii de tipul mic comerț, birouri, cabinet și anexe gospodărești de tip urban. În cadrul ansamblului se va asigura utilitățile necesare: încălzire, alimentare cu energie electrică, alimentarea cu apă, canalizare menajeră și canalizare pluvială prin rigole deschise către spațiile verzi.

Prin realizarea amenajărilor propuse se stabilesc următorii indici maximi de ocupare și utilizare a terenului:

Prin realizarea obiectivelor preconizate se vor realiza următorii indici de ocupare a terenului:

- Procent de ocupare a terenului propus POT maxim = 45 %.
- Procent de ocupare a terenului propus POT minim = 5 %.
- Coeficient de utilizare a terenului propus CUT maxim = 1,35
- Coeficient de utilizare a terenului propus CUT minim = 0,05

Ansamblul de lucrări pentru dotarea urbanistică a spațiului analizat se vor încadra în clasele de importanță corespunzătoare STAS 4273/ 83, clasa IV de importanță, categoria 4.

Dotările hidroedilitare:

Alimentarea cu apă:

Alimentarea cu apă potabilă se va asigura prin extinderea rețelei de apă existente din str.Țigaretei.

Necesarul de apă potabilă conform breviarului de calcul este:

$$Q_{zi\ med} = 4,80\ mc/zi$$

$$Q_{zi\ max} = 6,72\ mc/zi$$

$$Q_{h\ max} = 0,23\ mc/h$$

Canalizare menajeră:

Apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare – vor fi colectate printr-o rețea de canalizare menajeră, și se va racorda la canalizarea existentă din str.Țigaretei.

Evacuarea apelor pluviale:

Apele meteorice vor fi colectate în rigole și șanțuri, și transportate spre zone verzi respectiv terenuri agricole.

Alte lucrări impuse pentru protecția factorilor de mediu:

- se va rezolva în mod corespunzător colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor de tip menajer, în containere și se vor depozita în depozitele agrementate din zonă. Materialele refolosibile, PET-uri, textile, hârtie, metal și stlică se vor colecta separat și se vor preda la unități specializate de colectare, prin grija proprietarului.

Avizul de gospodărire a apelor se emite cu următoarele condiții:

1. Beneficiarul este obligat să obțină toate acordurile și avizele legale necesare promovării lucrărilor de investiție.
2. În cazul în care apar noi elemente, neprevăzute în documentația tehnică de fundamentare, beneficiarul va anunța autoritatea teritorială de gospodărire a apelor (S.G.A. Covasna).
3. Se va respecta lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor: - 4 m spre interiorul incintei.

Nerespectarea prevederilor prezentului aviz atrage răspunderea administrativă după caz, precum și răspunderea civilă sau penală conform prevederilor Legii Apelor nr. 107 / 1996 cu completările și modificările ulterioare.

DIRECTOR
Dr. ing. Ioan ILI



INGINER ȘEF
ing. Sándor LÁSZLÓ

INTOCMIT Compart. A. A.,
ing. Enikő KELEMEN-BARTHA



Arh. DOMAHIDI ILDIKÓ
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ NR. 37
SFÂNTU GHEORGHE, JUD. COVASNA
TEL/FAX: 0267-316107, 0740-020144

PROIECT NR. 21/2017

- **Denumirea lucrării:** Plan urbanistic zonal- Zona de locuinte si servicii – str.Pârâului
- **Amplasament:** jud.Covasna, mun.Sf.Gheorghe, str.Pârâului-Tigaretei f.n.
- **Beneficiar:** Wenzl-Bogyó Attila, Popa C. Sarolta, Szücs Tibor
- **Proiectant general:** Domahidi Ildikó-BIA-Sf.Gheorghe
- **Faza:** P.U.Z.

Lista de semnături

• **sef proiect:** arh.Domahidi Ildikó.....

• **urbanism:** arh.Domahidi Ildikó.....



Sf. Gheorghe

aprilie 2017

BORDEROU

- **Piese scrise:**

- Foaie de garda
- Borderou
- Certificat de urbanism nr.44/2017
- Hotararea nr.328/2016
- Aviz de oportunitate nr.13/2016
- Extrase carte funciara
- Ridicare topografica
- Studiu geotehnic
- Memoriu de prezentare
- Regulament aferent PUZ
- Fisa de reglementari

- **Piese desenate:**

- | | |
|--|----|
| ➤ Plan de incadrare in teritoriu | 00 |
| ➤ Plan ridicare topografica | |
| ➤ Plan de incadrare in PUG aprobat si PUG propus | |
| ➤ Situatia existenta si prioritati | 01 |
| ➤ Reglementari urbanistice-zonificare | 02 |
| ➤ Reglementari – echipare edilitara | 03 |
| ➤ Proprietate asupra terenurilor | 04 |

Intocmit

arh. Domahidi Ildiko



MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: Plan urbanistic zonal – Zona de locuinte si servicii str.Paraului

Localitatea: jud.Covasna,mun.Sf.Gheorghe, str. Paraului -Tigaretei

Beneficiar: Wenzl B.Attila, Popa C. Sarolta, Szucs Tibor

Proiectant general: Domahidi Ildiko – BIA -Sf.Gheorghe

Data elaborarii: aprilie 2017

1.2 Obiectul lucrarii:

- Terenul care cuprinde parcelele beneficiarilor se afla in intravilanul mun.Sf.Gheorghe, ca zona de industrie si servicii si o portiune mica ca zona rezidentiala cu locuinte mici
- Beneficiarii doresc sa reglementeze zona ca zona de locuinte si servicii
- Din aceste considerente rezulta obiectivul principal al lucrarii de fata, si anume:
 - reglementarea zonei din intravilan ca zona de locuinte mici si servicii
 - reparcelarea parcelelor existente pentru parcele accesibile de pe strazile existente
 - posibilitatea de realizare a unor constructii de locuinte individuale mici(max.P+2+M) constructii pentru servicii si anexe gospodaresti de tip urban
 - delimitarea zonelor pentru circulatii carosabile si pietonale adecvate noii functiuni
 - stabilirea indicilor urbanistici, regimul de aliniere, etc.
 - rezolvarea utilitatilor tehnico edilitare necesare
 - nu se va extinde extravilanul, nu se impun reglementari de servituti

1.3 Surse de documentare-baza topografica

In vederea elaborarii PUZ-ului de fata au fost consultate urmatoarele documentatii:

- ridicarea topografica a parcelelor, executata prin grija beneficiarilor
- Planul urbanistic general a orasului Sf.Gheorghe avizat si aprobat conform legii
- Plan urbanistic zonal- "Strada Paraului-pr.nr.1465/2015- elaborat de SC V&K SRL- avizat
- Actualizare PUG Mun.Sf.Gheorghe-pr.nr.1333/2008 -elaborat de SC V&K SRL
- Studiu geotehnic- executat prin grija beneficiarilor
- legislatia specifica cu implicatii in domeniul urbanismului

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1 Evolutia zonei

La sud de strazile Paraului si Tigaretei aproape de limita sudica a intravilanului s-a dezvoltat o zona mixta , alternand zonele de locuinte, industrie, prestari servicii-industrie.

Prin PUG-ul in curs de avizare s-a propus atat uniformizarea zonei: prin transformarea zonelor de locuinte in zone de locuinte + servicii, cat si rezolvarea circulatiilor prin modernizarea , latirea si legarea acestora la strazile principale ale orasului.

2.2 Incadrarea in localitate

- . Cele 3 parcele in discutie se afla in zona Simeria, la sud de zona de locuinte din strazile Paraului si a Tigaretei, cuprins prin PUG in intravilan ca zona de industrie si prestari servicii
- . Zona studiata se compune din 3 parcele si anume:
 1. CF nr.26764 – nr.cad 26764, arabil cu $S_1 = 5500\text{mp}$ - proprietar Wenzl Attila
 2. CF nr.37779 – nr.cad 37779, arabil cu $S_2 = 5800\text{mp}$ - proprietar Popa C. Sarolta
 3. CF nr.38945 – nr.cad 38945, arabil cu $S_3 = 3800\text{mp}$ - proprietar Szucs Tibor Attila $S_{\text{total}} = 15100\text{mp}$

2.3 Elemente ale cadrului natural , construit

- Zona studiata este marginita:
 - la nord : drum reglementat prin PUZ avizat
 - la est: drum propus pentru modernizare
 - la sud: parcela in extravilan- proprietar Andorko S
 - la vest: digul paraului Sambrezii
- Pe parcela 1 se afla constructii provizorii aferente gradinaritului, iar parcelele 2 si 3 sunt fara constructii si imprejmuite partial
- La nord se afla constructii de locuinte individuale
- Distanta de statia de epurare a orasului este de 420m

2.4 Circulatia

Circulatia carosabila in zona este asigurata de :

- drumul de legatura cu str.Tigaretei de 3,50m latime, propus pentru modernizare
- drumuri de exploatare in nordul si estul zonei, propuse pentru modernizare

2.5 Ocuparea terenurilor

Pe terenul studiat se afla urmatoarele constructii:

- pe parcela proprietarului Wenzl Attila: constructii provizorii de tip agricol: magazie, sere, pavilion gradina cu $A_c \approx 250\text{mp}$
 - pe parcelele 2 si 3 nu se afla constructii
- POT = 1,6% CUT = 0,016

2.6 Echipare tehnico-edilitara

- Cladirile existente de pe parcela 1 sunt alimentate cu energie electrica din str.Tigaretei. Restul parcelelor sunt fara utilitati

2.7 Probleme de mediu

Principalele aspecte ale problemelor de mediu ar fi:

- aspectul arhitectural-urbanistic al zonei
- lipsa unei parcelari controlate si a acceselor carosabile modernizate

2.8 Optiuni ale populatiei

In urma constatarii situatiei existente, a estimarii posibilitatilor de dezvoltare (solicitarea beneficiarilor de a realiza locuinte individuale + prestari servicii) si a

punctului de vedere al administratiei publice locale asupra politicii de dezvoltare urbanistica a zonei (enuntat in Certificatul de Urbanism si Aviz de oportunitate) s-au concluzionat urmatoarele necesitati si optiuni :

- transformarea zonei in zona de locuinte si servicii
- reparcelarea zonei fara noi trasee de strazi
- delimitarea zonelor pentru circulatiile modernizate, adecvate
- asigurarea utilitatilor tehnico- edilitare
- realizarea unor constructii si amenajari care sa imbunatateasca aspectul arhitectural urbanistic al zonei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

In urma sintetizarii concluziilor studiilor de fundamentare anterioare, concomitent cu PUZ-ul de fata se trag urmatoarele concluzii :

- realizarea unor constructii si dotari care sa imbunatateasca aspectul arhitectural-urbanistic al zonei
- rezolvarea circulatiei carosabile, pietonale cat si echiparea tehnico-edilitare a zonei
- delimitarea loturilor pentru locuinte si servicii de tip urban

3.2 Prevederi ale Avizului de oportunitate

3.2.1.Prevederi aviz de oportunitate

Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti

- zona de locuinte si servicii
 - locuinte individuale mici
 - cladiri pentru servicii, comert, birouri, cabinete etc.
- functiuni complementare:
 - anexe gospodaresti de tip urban
 - zona de circulatii
 - zona spatii verzi
 - lucrari tehnico edilitare
- indici urbanistici obligatorii(limite valori minime si maxime)

- reglementarea se va trata intr-un singur UTR
 - UTR- zona de locuinta si servicii:
 - POT max. = 45%; CUT max. = 1,35
 - regim de inaltime max.(S)+P+2(+M)
- alinierea constructiilor: se va stabili prin PUZ
- edificabilul: se va stabili prin PUZ, cu respectarea Codului civil si a normelor de insorire
- accese: drum de acces din str.Tigaretei, se vor mentine traseele si profilele strazilor propuse prin proiectul nr.1465/2015 elaborat de SC V&K SRL, in curs de aprobare, respectiv propunerea de strada de cat.a II-a cu 4 benzi de circulatie- propus conform proiect nr.1333/2008”Actualizare PUG Municipiul Sf.Gheorghe” elaborat de SC V&K SRL
- echipare tehnico edilitara se va executa prin extinderea retelelor propuse prin proiectul nr. 1465/2015 elaborat de SC V&K SRL, in curs de aprobare
- se va avea in vedere necesitatea instalarii de retele de comunicatii electronice pentru zona reglementata

3.3 Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural actual al zonei este sub influenta constructiilor de tip rezidential : constructii de locuinte si curti amenajate Prin amenajarile incintelor propuse si al zonelor din jur (plantatiile, zone verzi de protectie) acesta se va imbunatati considerabil.

3.4 Modernizarea circulatiei

- Circulatia in zona se va rezolva din str.Tigaretei prin:
 - strada de acces din str.Tigaretei de 3,5m latime cu trotuar de 0,8m ,cu o supralargire de 3,5m
 - strazile din nordul si estul amplasamentului, propuse pentru modernizare: cu 2 benzi de circulatie, zone verzi si trotuare pe ambele parti(total 10m latime)

- pentru realizarea strazii de cat a II-a cu 4 benzi de circulatie propus prin actualizarea PUG-ului, edificabilul va fi retras cu 17,5m fata de axul strazii

3.5 Zonificarea functionala, reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

3.5.1 Organizarea arhitectural-urbanistica

Criteriile principale ale organizarii arhitectural-urbanistice a zonei au fost urmatoarele :

- Beneficiarii parcelelor vor sa reglementeze zona , ca **zona de locuinte si servicii**, prin reparcelarea acestora, numai in parcele accesibile de pe drumurile existente(fara crearea unor noi strazi
- Reglementarea zonei se doreste in asa fel, incat sa faca posibila construirea in zona si anume:
- locuinte individuale max.(S)+P+2(+M)
- prestari servicii de tipul mic comert, birouri, cabinete, etc. amplasate in locuinte sau separat
- anexe gospodaresti de tip urban
- delimitarea zonelor pentru circulatii carosabile si pietonale adecvate noii functiuni
- stabilirea indicilor urbanistici, regimul de aliniere, etc.
- rezolvarea utilitatilor tehnico edilitare necesare
- nu se va extinde extravilanul, nu se impun reglementari de servituti

3.5.2 Zonificarea teritoriului

Pentru realizarea criteriilor de mai sus corelate cu tema de proiectare, in zona studiata se delimiteaza o singura zona functionala tratata intr-un singur UTR: **zona de locuinte si servicii** cu locuinte individuale mici: max.P+2(+M) si servicii , comert, birouri, cabinete cat si functiuni complementare: anexe gospodaresti, circulatii, spatii verzi, utilitati(ZLS)

$$S_{ZLS}(\text{zona efectiv sistematizata}) = 15100\text{mp}$$

$$S_{PUZ} = S_{ZLS} + \text{drumuri in vecinatatea amplasamentului} = 18000\text{mp}$$

Bilant teritorial comparativ

Zone funcționale:	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Zona de industrie si prestari servicii	15100	84	-	-
Zona cai de comunicatie - strazi	2900	16	4000	22
Zona de locuinte si servicii			14000	78
Total zona studiata	18000	100	18000	100

3.5.3 Regimul de inaltime

Regimul maxim de inaltime a constructiilor s-a stabilit in functie de:

- necesitatile functionale rezultate din destinatia cladirilor
- necesitati compozitionale
- reglementari obligatorii din Avizul de Oportunitate

Regimul de inaltime maxim propus :P+2+M, cu subsol daca natura terenului permite

3.5.4 Regimul de aliniere

Criteriile care su stat la baza determinarii regimului de aliniere au fost :

- distanțele de siguranta a constructiilor aflate in adiacenta drumurilor publice
- distanțe normate din punct de vedere a normelor de prevenire a incendiilor
- asigurarea vizibilitatii in intersectii
- efecte compozitionale de ansamblu
- orientarea terenurilor
- regimul de inaltime a constructiilor

Regimul de aliniere a constructiilor va fi :

- min 17,5m din axul strazilor propuse spre modernizare
- min.4m de la limita de proprietate catre digul paraului
- respectarea Codului Civil si a distantelor de interventie
- respectarea criteriilor de insorire

3.5.5 Indici urbanistici

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare a terenului (POT) si coeficientul de utilizare a terenului (CUT).

Pentru fiecare parcela în partea zonei studiate valorile maxime se prezinta astfel

Existent	Propus
POT = 1,6%	Max.40%
CUT = 0,016	CUT = 1,35

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

- alimentarea cu energie electrica de la rețeaua stradala subterana existenta în strada din estul amplasamentului, prin bransamente subterane
- alimentarea cu apa: bransamente propuse din rețeaua stradala, str.Tigaretei
- canalizarea menajera :bransamente propuse din rețeaua stradala, str.Tigaretei
- incalzirea si prepararea apei calde cu centrale termice proprii pe baza de combustibil solid, lichid, energii alternative
- telefonizarea din rețea stradala existenta
- alimentarea cu gaz metan: prin extinderea rețelei din str.Tigaretei
- gospodăria comunală :deșeurile menajere vor fi colectate în containere închise amplasate în incinte și golite periodic pe baza contractului cu gospodăria comunală.

3.7. Protecția mediului

Ca concluzie a studiului de fundamentare privind problemele de mediu se propun următoarele:

- activitatea de locuire nu este generator de deseuri și substanțe toxice
- refacerea peisagistică după terminarea lucrarilor, amenajari de spatii verzi de protecție prin plantații de arbori, arbusti și gazon verde.

3.8 Obiective de utilitate publică

3.8.1 Lista obiectivelor de utilitate publica

- circulații carosabile, pietonale ale drumurilor de acces
- racordurile rețelelor tehnico-edilitare

3.8.2 Tipul de proprietate a terenurilor este marcat pe planșa de reglementari nr. 04

3.8.3 Circulația terenurilor

Prin soluția propusă se vor face treceri de terenuri din proprietatea privată a beneficiarilor în domeniu public, conform planșei 04

4. Concluzii

Anterior stabilirii categoriilor de intervenții a reglementărilor, restricțiilor ce se impun au fost făcute analize și propuneri și anume:

- analiza situației existente, a prevederilor PUG avizat și în curs de elaborare, a propunerilor specialiștilor și adecvarea temei de proiectare la acestea;
- analiza circulației existente și posibilitatea de dezvoltare a acesteia;
- analiza echipării tehnico-edilitare din zonă;
- compatibilitatea funcțiunii propuse în cadrul construit și natural existent;
- înscrierea ansamblului în dezvoltarea funcțiunii de locuințe și servicii a municipiului Sf.Gheorghe

Măsurile necesare și lucrările de executat în perioada următoare sunt:

- restricție de construire până la avizarea PUZ-ului de față, prin care se schimbă funcțiunea zonei
- delimitarea arterelor de circulație ce vor fi trecute în domeniu public și a parcelelor construibile
- elaborarea și avizarea proiectelor de specialitate pentru construcțiile și amenajările propuse.

Detalii tehnice de aplicare a prezentului PUZ sunt specificate în regulamentul aferent PUZ, care se utilizează corelat și completat cu prevederile pieselor scrise și desenate ale lucrării de față.

Întocmit,
arh. Domahidi Ildiko



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I.Dispozitii generale

1.Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism (RLU) are menirea de a explica si detalia sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal,in vederea aplicarii acesteia.Regulamentul aferent PUZ cuprinde reguli generale de urbanism pentru intreaga zona,prescriptii si recomandari specifice pentru fiecare zona in parte.

2.Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism,aprobat prin HGR nr.525/1996 si ghidul de aplicare al RGU,aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000.
- Reglementari cuprinse in PUG si PUZ anterior pentru zona ce face obiectul PUZ .Odata aprobat impreuna cu PUZ,RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

3.Domeniul de aplicare

Prezentul RLU se aplica pentru PLAN URBANISTIC ZONAL-ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII – STR.PARAULUI, MUN.SF.GHEORGHE, JUD.COVASNA

II.Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

4.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

- Lucrarile propuse vor avea in vedere protejarea cadrului natural si cel construit, marirea calitatii acestora
- In cadrul functiunii stabilite prin PUZ se vor dezvolta numai activitati ce pot coexista in parametrii optimi de protectia mediului: apa, aer, sol, subsol, asezari umane, in conditiile descrise in memoriul de prezentare PUZ
- Zona studiata nu se afla in nici o arie protejata

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public:

Toate lucrarile de amenajare si construire se vor desfasura cu respectarea legilor si normelor tehnice in vigoare

Reparcellarile de tip urban vor respecta RGU cu respectarea traectoriilor drumurilor publice cat si zona de protectie a digurilor paraului Sambezii

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT:

Se vor respecta amplasamentele si indicii urbanistici cuprinse in plansa de reglementari- zonificare PUZ, si detailat in fisa de reglementari

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, a parcarilor:

Lucrarile legate de caile de comunicatie in zona vor respecta prevederile PUG si PUZ corelat cu programul de constructii si amenajari in zona, respectand normele tehnice cuprinse in standardele si normative:

- realizarea arterelor carosabile pe traseul si gabaritele preconizate (latimi, raze de racordare, etc.)
- rezolvarea celorlalte componente ale arterelor pentru functionare corecta (rigole, trotuare, sistematizare verticala, etc.)
- rezolvarea acceselor carosabile si pietonale in incinta in mod fluent si nederanjant circulatiei din zona
- in afara unui garaj se propune amenajarea a min. 1-2 locuri de parcare in interiorul incintei, din care macar unu poate fi acoperit

Toate parcelele vor avea accese carosabile si pietonale din drumurile publice, conform plansei reglementari- zonificare si descrierii din memoriul de prezentare. Parcarile si circulatiile in interiorul parcelelor vor fi definitivate la faza AC

8. Reguli cu privire la echipare edilitara:

Lucrarile de echipare edilitara vor respecta amplasamentele din plansele de reglementari pe baza unor proiecte de specialitate cu respectarea normelor si prescriptiilor in vigoare

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii:

Se vor respecta regulile cuprinse in plansele desenate si memoriu de prezentare,

detailate în fișa reglementări

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi: sunt cuprinse în fișa de reglementări anexată

III. Zonificare funcțională

11. Unități și subunități funcționale

În cadrul zonei studiate s-a stabilit o singură zonă funcțională: ZLS-zonă de locuințe mici și servicii cu funcțiunile complementare: anexe negospodărești, circulației, rețele tehnico-edilitare, zone verzi, etc.

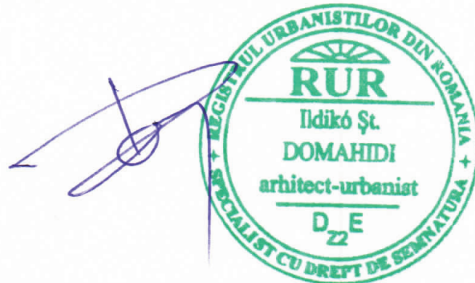
$S_{ZLS}(\text{efectiv sistematizată}) = 15100 \text{ mp}$

$S_{PUZ} = S_{ZLS} + \text{drumuri din vecinătatea amplasamentului} = 18000 \text{ mp}$

Zonă funcțională va fi tratată în detaliu în fișa de reglementări alăturată.

Intocmit

arh. Domahidi Ildiko



FISA DE REGLEMENTARI

1.Denumirea zonei:

Zona functionala de locuinte mici si servicii ZLS alcatuit din:

- functiunea principala: constructii de locuinte individuale, cu regim mic de inaltime, max. (S)+P+2+M amplasate pe loturi individuale si prestari servicii: birouri, cabinete, mic comert amplasate la parterul cladirilor sau in cladiri separate
- functiuni complementare: anexe de tip urban, circulatii, zone verzi, lucrari tehnico - edilitare

2.Date de recunoastere

Suprafata terenului (parcele beneficiari) efectiv sistematizata: 15100mp

Tipul de proprietate: proprietate privata a persoanelor fizice :

1. CF nr.26764 – nr.cad 26764, arabil cu S1 = 5500mp- proprietar Wenzl Attila
2. CF nr.37779 – nr.cad 37779, arabil cu S2 = 5800mp- proprietar Popa C. Sarolta
3. CF nr.38945 – nr.cad 38945, arabil cu S3 = 3800mp- proprietar Szucs Tibor Attila

Delimitare a zonei:

- Zona studiata este marginita:
 - la nord : drum reglementat prin PUZ in curs de elaborare
 - la est: drum propus pentru modernizare
 - la sud: parcela in extravilan- proprietar Andorko S
 - la vest: digul paraului Sambrezii

3Constructii existente: Pe terenul studiat se afla urmatoarele constructii:

- pe parcela nr.1 proprietar Wenzl Attila se afla 3 constructii provizorii, aferente gradinaritului cu $A_c = 250\text{mp}$
- parcelele 2 si 3 sunt fara constructii, imprejmuite partial
- indici urbanistici existenti:

POT = 1,6% CUT = 0,016

4.Propuneri

4.1. Constructii si amenajari propuse

- reparcelarea zonei pentru asigurarea amplasamentelor necesare functiunilor propuse. Parcelele vor fi de forma si dimensiuni aprox. egale, dar nu mai mici de 500mp si cu front stradal de min 15m
- delimitarea circulatiilor necesare acceselor pe fiecare parcela construabila
- locuinte individuale de max.(S+)P+2(+M)
- prestari servicii: birouri, cabinete, mic comert etc., amplasate la parterul locuintelor sau separat
- anexe gospodaresti de tip urban
- amenajarea parcelelor cu circulatii , parcare, zone verzi, mobilier de gradina, imprejmui
- asigurarea utilitatilor tehnico- edilitare

4.2. Regimul de inaltime al constructiilor maxim (S+)P+2(+M), propus P+1; P+M

- inaltimea maxima la cornisa: 9m
- inaltimea maxima a coamei:15 m

4.3Reglementari ale zonei:alinamente,alinieri,distante

Alinierea constructiilor si a amenajarilor au fost stabilite pe plansa 02,si anume:

- min 17,5m din axul strazilor propuse spre modernizare
- min.4m de la limita de proprietate spre digul paraului Sambezii
- respectarea Codului Civil, a distantelor de interventie si normelor de insorire

4.4Indici de utilizare a terenului la nivelul incintei construibile

POT maxim =40%

CUT maxim =1,35

4.5Materiale folosite

- Materialele de constructii ale cladirii propuse vor fi de cele durabile cu finisaje de tip naturale:caramida, piatra,lemn,acoperis sarpanta cu invelitoare tigla,tabla tiglata sau sindrila , cu unghiuri de 25-60° sau acoperis terasa

- Arterele de circulatie rutiera,parcajele vor avea strat de uzura asfaltica.Aleile pietonale vor fi realizate din lespezi din piatra sau beton

4.6 Parcaje se propun in interiorul incintei:2 bucati,din care 1-2 pot fi acoperite

4.7. Garaje: se prevad garaje pentru 1-2 autoturisme incluse in volumetria casei sau in cladire anexa separata

4.8 Delimitari incinta

Se doreste delimitarea incintelor spre arterele de circulatie,care va fi de maxim 1,80 m inaltime de la cota amenajata a trotuarului ,preferabil din materiale naturale:piatra,caramida,lemn,fier forjat sau gard viu

Delimitarea incintei spre vecini , se va face gard de lemn,sarma de 2 m inaltime

4.9 Plantatii,zone verzi

Plantatiile de tip arbori sau arbusti nu vor crea obturari la caile de circulatie

Curtile se pot amenaja cu plantatii de arbori,arbusti,covoare florale,iarba,iar gradinile cu pomi fructiferi si altele

5.Restrictii

Nu se admite:

- construirea in zona pana la elaborarea si avizarea proiectelor de specialitate
- constructii sau amenajari straine programului general al zonei
- depozitarea rezidurilor si deseurilor in incinte decat in locuri special amenajate(platforme inconjurate,containere inchise)
- constructii care nu sunt deservite de drumuri publice sau accese care sa le asigure functionarea normala
- derogari de la prevederile prezentului regulament se admit in cazuri bine justificate cu avizul compartimentului de specialitate al Consiliul Local

Intocmit

arh.Domahidi Ildiko



ANCPL-DCPL COV-2014
S.A.I-R.G.I
3350 084-16



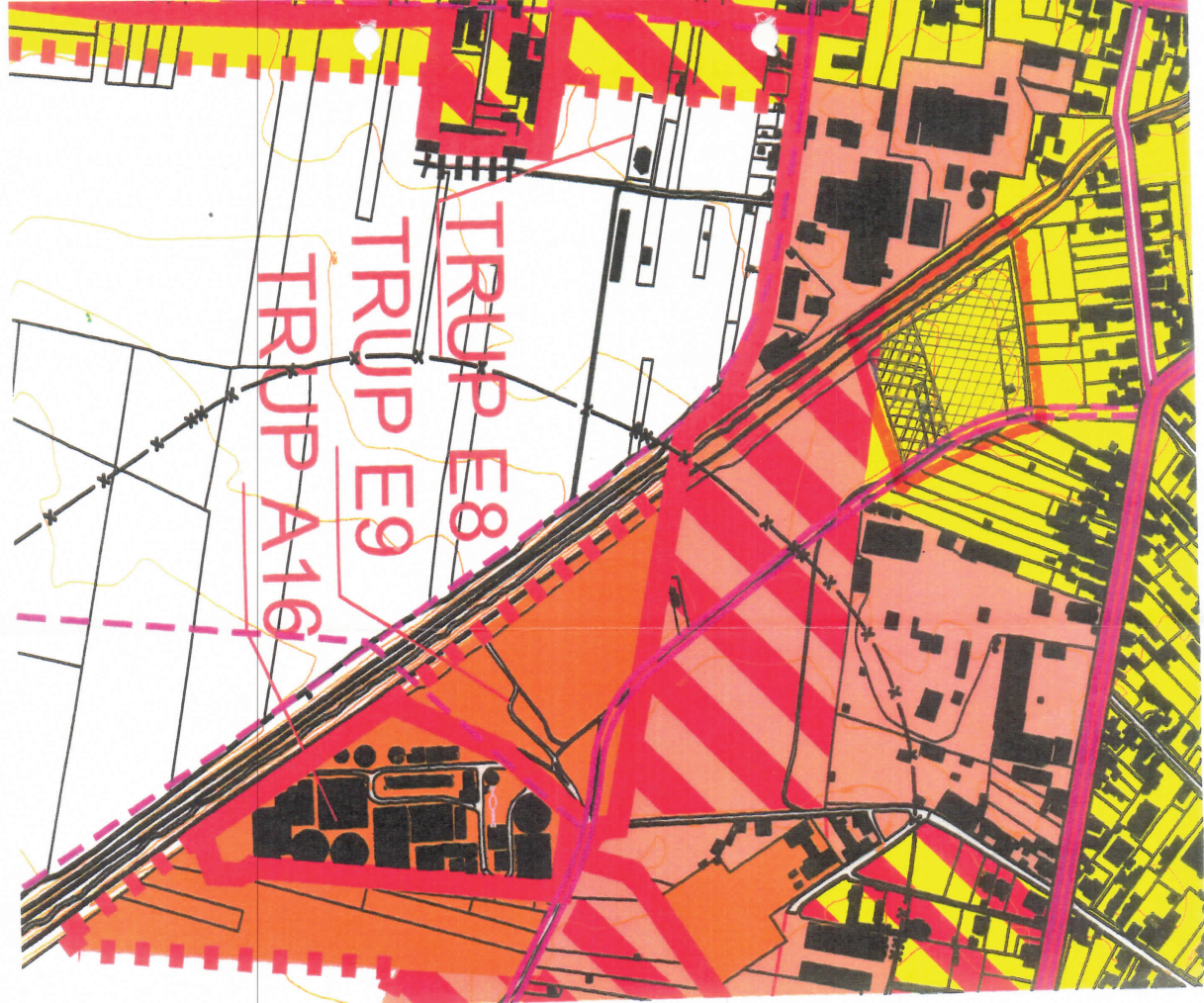
PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII-STR.PARAUULUI

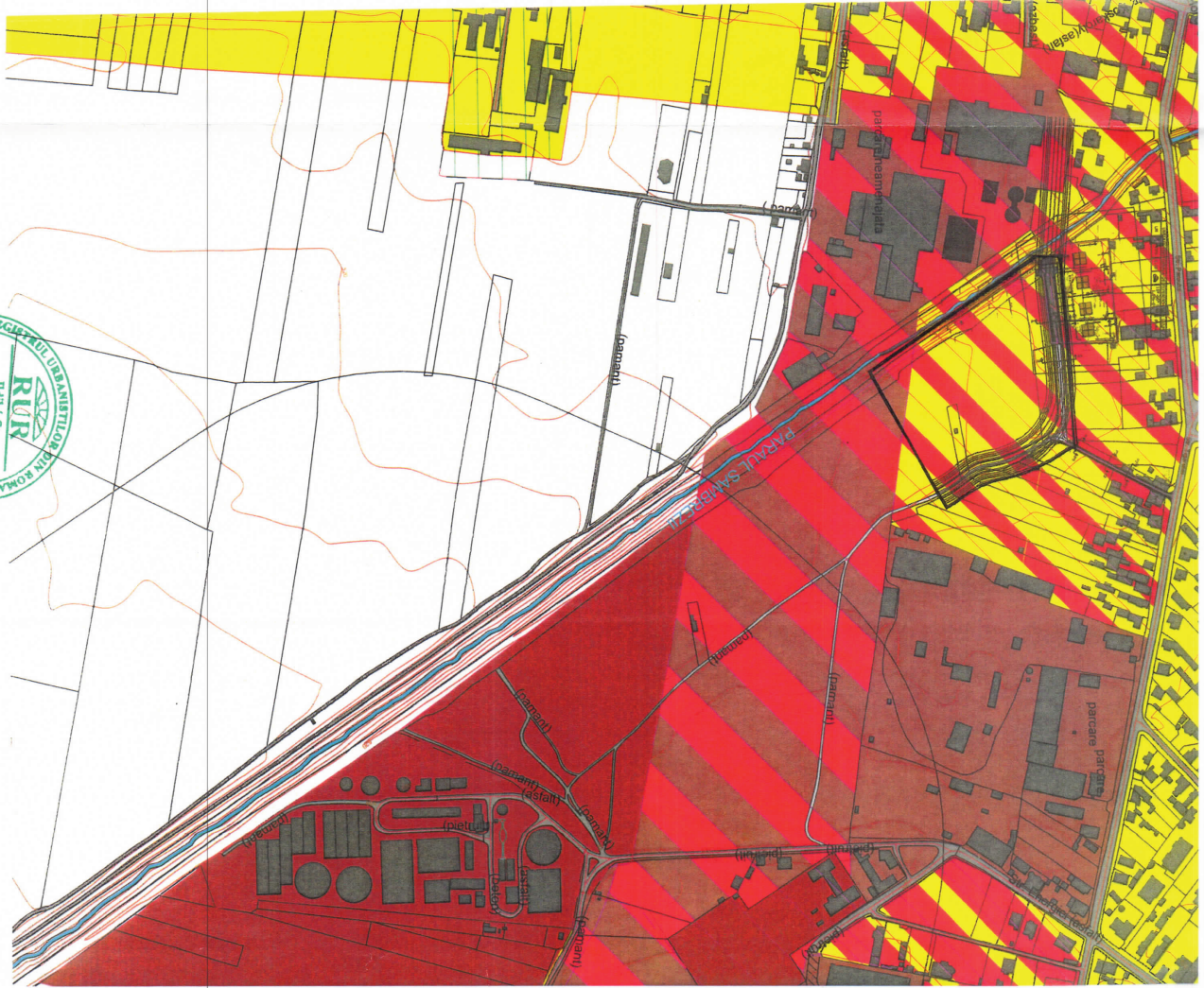
ITL
INCADRARE IN TERRITORIUM

VERIFICATOR EXPERT	 Arh. DOMAHIIDI DEDIKO BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NR. 37 SFANTU GHEORGHE, JUDEA COVASNA TEL/FAX: 0237-316107, 0740-020144	 Referat St. DOMAHIIDI arhitect-urbanist	PR. NR. _____ 21/2017 FAZA: PUZ
SEF PROIECT PROIECTANT DESENANT	arh. DOMAHIIDI IUDICO arh. DOMAHIIDI IUDICO arh. DOMAHIIDI IUDICO	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA: LUCRAREA: PLAN URBANISTIC ZONAL-ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII- STR. PARALUII LOCALITATE: JUDEA COVASNA, SF. GHEORGHE, STR. PARALUII- TITARETEI F. N. BENEFICIAR: WENZL-BOGOVI ATTILA POPA C. SAROLTA SZUCS TIBOR SCARA: 1:10000 PLAN DE INCADRARE IN TERITORIUL	NR. PL. _____ 00

EXTRAS DIN PUG EXISTENT



EXTRAS DIN PUG PROPOS



ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII-STR. PARAULUI

Legenda

-  limita zona studiată
-  limite parcele beneficiari
-  zonă industrie și servicii
-  construcții existente
-  drumuri
- zona dig de protecție pârâu

ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFAȚA (mp)	%
1. ZONA INDUSTRIE SI SERVICII	15.100	84
2. ZONA CAL DE COMUNICATIE STRAZI ADJACENTE	2900	16
TOTAL ZONA STUDIATA	18000	100

- S CONSTRUCȚII
- S CURȚI - TEREN NEAMENAJAT

REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA

Arh. DOMAHIDI ILDIKÓ

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ NR.
37/3003 CTE 310714ZE

SFÂNTU GHEORGHE. IUD. COVASNA
31/2003, CIF. 210/16/3

TEL/FAX: 0267-316107, 0740-020144

arh. DOMANIDI ILDIKÓ

70
71
72
73
74
75
76
77

afm. DOMAHIDI ILDIRƏ

CRAREA: PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DE LOCUINTE
SI SERVICII - STR PARAULUI

LOCALITATEA: JUD. COVASNA, SFANTU GHEORGHE,

STR. PARULUI - TIGARETEI

WENCZL-BOGYO ATTILA, POPA C. SAROLTA
SZÜCS TIBOR

SCARA:	TTT U PLAN
--------	------------

STI/LATTA EXISTENTA

01
ST PLOTITATT

SCARA 1:100

SCARA 1:1000

PROFIL TRANSVERSAL 1

2.50 - 3.50	VARIABLE
-------------	----------

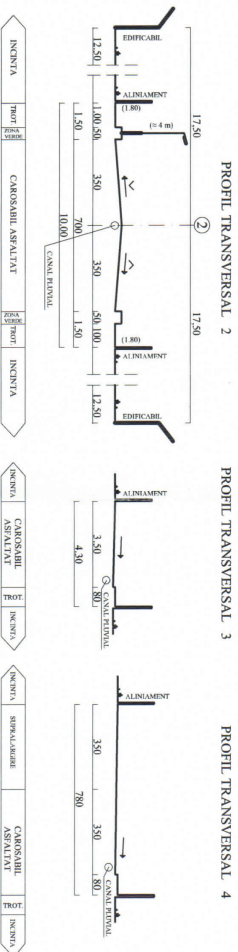
CLASE	ZONA VERDE	CAROSABIL PETRULIT
-------	------------	--------------------

	UNIT 1
--	--------

URA 1:100

11

CURIE



PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII-STR. PARAUULUI

2.1. REGLEMENTARI URBANISTICE -ZONIFICARE

Legenda

- limita zona studiata
- limite parcele propuse
- zona de locuinte si servicii
- drumuri existente propuse pentru modernizare
- zona dig de protectie panu
- zone verzi de protectie
- limite drumuri propuse prin actualizare PUG Sfinu
- Ghiorghie, eliberat de S.C. V&K SRL
- altitudine propusa
- contur indicativ al constructiilor propuse
- edificabil propus
- h- instalatie stradală

BILANT TERITORIAL COMPARATIV

ZONE FUNCTIONALE	mp	%	mp	%
1. ZONA DE INDUSTRIE SI PREST. SERVICII	15100	84	—	—
2. ZONA CAI DE COMUNICATIE	2900	16	4400	24
3. ZONA DE LOCUINTE SI PREST. SERVICII	—	—	13600	76
TOTAL ZONA STUDIATA	18000	100	18000	100

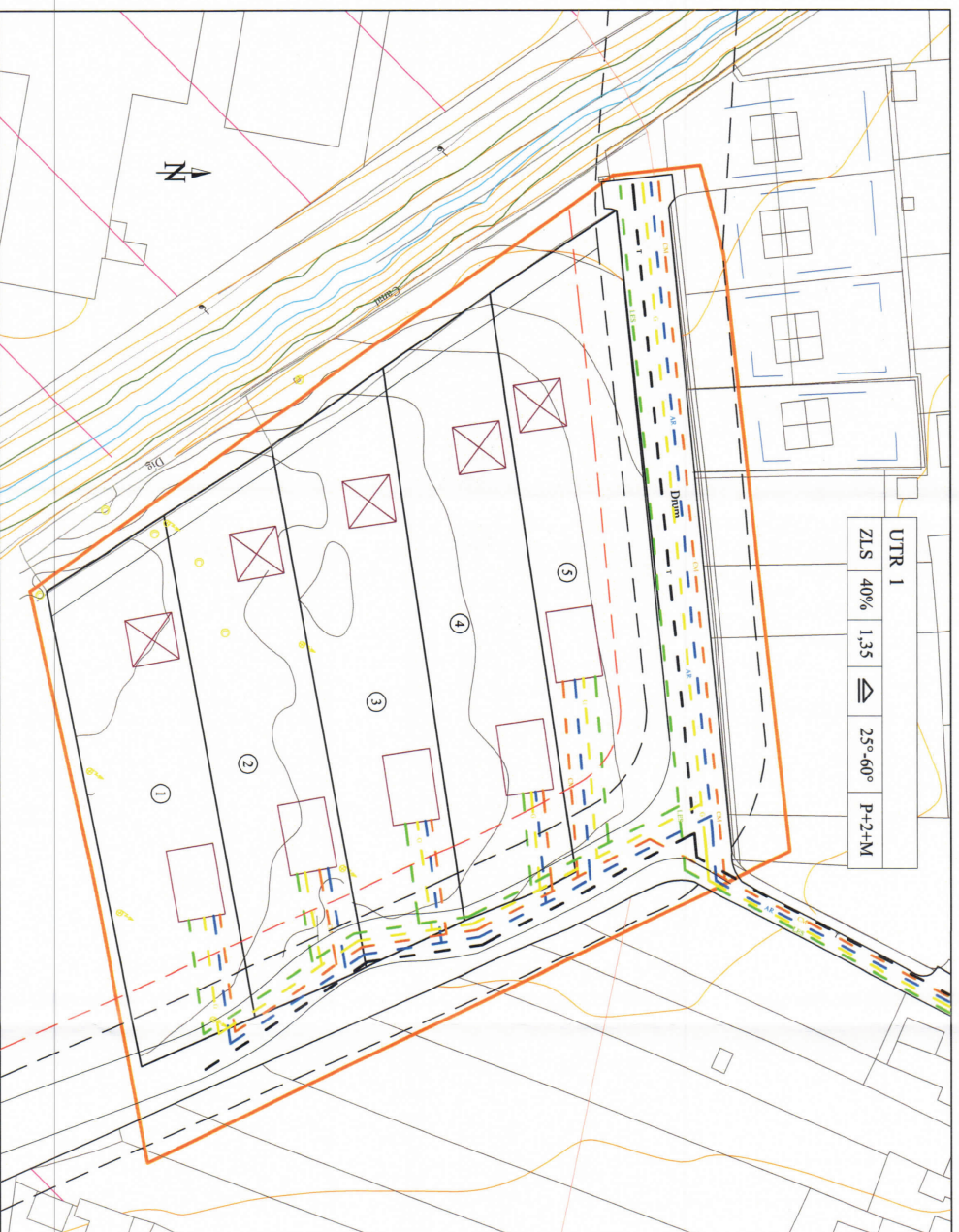
S PARCELE BENEFICIARI (EFFECTIV SISTEMATIZATE) =13600 mp

- SUPRAFATA CONSTRUITA MAXIMA 5440 mp (40%)
- SUPRAFATA DESFASURATA MAXIMA 18360 mp
- SUPRAFATA CIRCULATI INTERIOARE 4000 mp (29%)
- PARCARI PLATFORME 4160 mp (31%)
- SUPRAFATA SPATII VERZI

POT max. = 40% CUT max. = 1,35

VERIFICATOR /EXPERT	Arh. DOMAHIDI ILDIKO	REFERAT / EXPERTIZA NR. DATA	PR. NR. 21/2017
SEF PROIECT	BIBOU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NR. 3172003, CIF 2107879	LOCALITATEA	JUD. COVASNA, SFANTU GHEORGHE, STR. PARAUULUI - TIGARETETI
PROIECTAT	SFANTU GHEORGHE, JUD. COVASNA	BENEFICIAR	WENZL-BOGOV ATTILA, POPA C. SARAOLTA
DESIGNAT	TEL/FAX: 0267-316107, 0740-020144	SCARA:	1:1000
	an. DOMAHIDI ILDIKO	PROIECTAT	1:200
	an. DOMAHIDI ILDIKO	DESIGNAT	2017





SCARA 1:1000

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII-STR. PARAUULUI

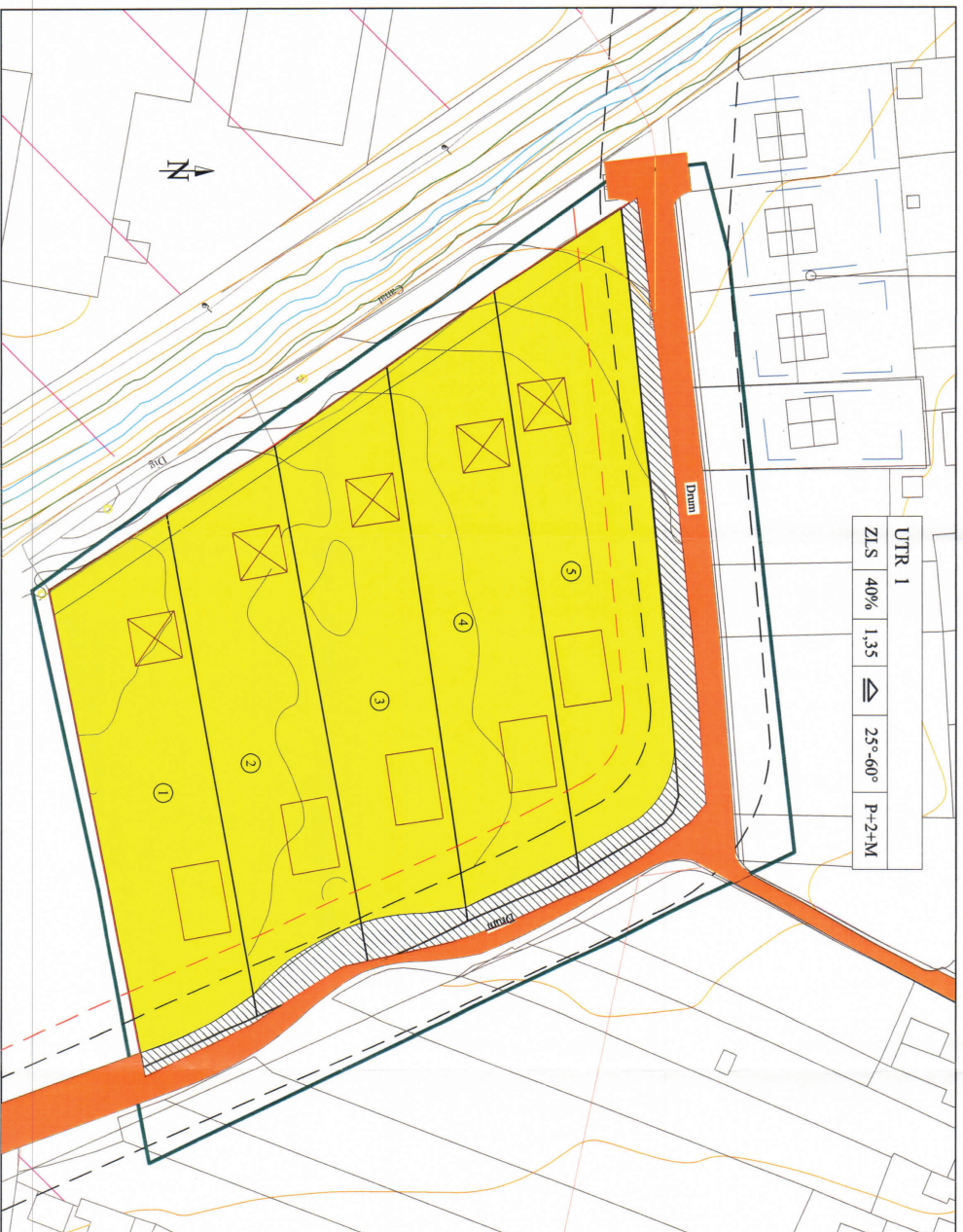
3.1. REGLEMENTARI ECHIPARE - EDILITARA

Legenda

- limita zona studiată
- limite parcele propuse
- LES — linie electrica subterana existenta
- AR — conducta apa rece propusa
- CM — canalizare menajera propusa
- G — conducta gaz metan propus
- T — linii de telecomunicatie subterana propusa



VERIFICATOR /EXPERT		REFERAT / EXPERITIZA NR. / DATA	
Arh. DOMAHIDI ILDIKO		LUCRAREA: PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DE LOCUINTE	
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ NR. 37/2003 CIF 2071675		SI SERVICII - STR. PARAUULUI	
SFANTU GHEORGHE, JUD. COVASNA		LOCALITATEA: JUD. COVASNA SFANTU GHEORGHE,	
TEL/FAX: 0267 316107, 0740-020144		STR. PARAUULUI - TISABETEI	
SEF PROIECT		BENEFICIAR: WENZEL-BOGYO ATTILA, POPA C. SAROLTA	
PROIECTAT		SCARA: 1:1000	
DESENAT		TITLUL PLANSEI: REGLEMENTARI ECHIPARE-EDILITARE	
Nr. PL. 03		PR. NR. 21/2017	
		FAZA: PUZ	
		SZUCS TIBOR	



SCARA 1:1000

PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII-STR. PARAULUI

4.1. PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Legenda

- limita zona studiată
- limite parcele propuse

TIPUL DE PROPRIETATE A TERENURILOR

- DOMENIU PUBLIC AL STATULUI SAU A UNITATII ADMINISTRATIV TERTORIALE
- PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE (BENEFICIARI)

CIRCULATIA TERENURILOR

- TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIU PUBLIC

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

- DRUMURI

- UTILITATI TEHNICO - EDILITARE



Arh. DOMAHIDII ILDIKO
BROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NR.
37/2003, CIP 2107/03
SFANTU GHEORGHE, JUD. COVASNA
TEL/FAX: 0267-316107, 0740-020144

LOCARARE: PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DE LOCUINTE
SI SERVICII - STR. PARAULUI
LOCALITATEA: JUD. COVASNA, SFANTU GHEORGHE
STR. PARAULUI - TITANETI
BENEFICIAR: WENZEL-BOGOVO ATTILA, POPA C. SAROLTA
SZLUS TIBOR

PR. NR.
21/2017
FAZA:
PUZ

SEF PROIECT	Arh. DOMAHIDII ILDIKO	SCARA:	1:1000	TITLU PLANSET:	PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	NR. PL.	04
PROIECTAT	Arh. DOMAHIDII ILDIKO						
DESEINAT	Arh. DOMAHIDII ILDIKO		2017				



REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA